

# ДОГОВОР N 100Д/ 790

## управления многоквартирным домом

г. Новосибирск

"01" апреля 2007г

ЗАО «Управляющая компания «СПАС-Дом», именуемое далее «Управляющая организация», в лице генерального директора Булычева Владимира Борисовича действующего на основании устава, с одной стороны, и муниципальное образование г.Новосибирск собственник помещений (указанных в Приложении №1 к настоящему договору) в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.Новосибирск, ул. Авиастроителей, 6, именуемый в дальнейшем «Собственник», в лице главы администрации Держинского района г.Новосибирска Кривушкина Владимира Алексеевич действующего на основании Положения «О территориальных органах мэрии города Новосибирска», утвержденного Решением Городского совета Новосибирска от 22.02.2006г. №207, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации Собственник поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязательства совершать в имени и за счет Собственника все необходимые юридические и фактические действия направленные на выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, по предоставлению коммунальных услуг Собственнику (лицу, пользующемуся помещением на основании соглашения Собственником данного помещения), а также осуществлять иную деятельность направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

1.2. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, приведен в Приложении № 2. Дополнительные работы и услуги производятся за дополнительную плату.

1.3. Перечень предоставляемых коммунальных услуг, предоставляемых Собственникам, определяется степенью благоустройства многоквартирного дома, в которой понимается наличие в многоквартирном доме внутридомовых инженерных систем, позволяющих предоставлять коммунальные услуги в соответствии Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 N 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

### 2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Обязанности Собственника:

2.1.1. Использовать помещения, находящиеся в собственности, а также общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с их назначением.

2.1.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества многоквартирного дома соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.

2.1.3. Своевременно оплачивать предоставленные по настоящему Договору услуги.

2.1.4. За свой счет производить ремонт находящегося в собственности помещения а также ремонт общего имущества в случае его повреждения по своей вине.

2.1.5. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

2.1.6. Не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления.

2.1.7. Соблюдать Правила пожарной безопасности.

2.1.8. Предоставлять Управляющей организации полную информацию о совместных проживающих гражданах, также в течение десяти дней письменно уведомлять Управляющую организацию об иных лицах временно пользующихся помещениями, принадлежащими Собственнику.

2.2. Обязанности Управляющей организации:

2.2.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и законодательством.

2.2.2. Организовывать выполнение работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», в том числе:

а) обеспечивать аварийно-диспетчерское (аварийное) обслуживание многоквартирного дома;

б) обеспечивать надлежащее техническое состояние многоквартирного дома, подготовку и эксплуатацию дома в зимних условиях, в том числе за счет средств на капитальный ремонт, если на общем собрании Собственниками не принято иное решение;

в) проводить в установленные сроки технические осмотры многоквартирного дома и корректировать данные, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

2.2.3. Организовывать предоставление коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 N 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

2.2.4. Обеспечивать в интересах Собственников надлежащее использование объектов, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома.

2.2.5. Заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями в строгом соответствии с требованиями действующего законодательства и правовыми актами мэрии г.Новосибирска.

2.2.6. Вести и хранить имеющуюся техническую документацию (базы данных) по многоквартирному дому, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию, связанную с исполнением настоящего Договора.

2.2.7. Производить начисление, сбор, перерасчет платежей за жилищно-коммунальные и иные услуги в порядке и сроки, установленные законодательством.

2.2.8. В случае принятия решения мэрией г.Новосибирска о выделении денежных средств на проведение капитального ремонта многоквартирного дома, денежные средства поступающие от Собственников на капитальный ремонт направлять на софинансирование работ по капитальному ремонту.

2.2.9. Сообщать Собственнику об изменении размеров установленных платежей стоимости предоставляемых коммунальных услуг путем размещения информации об этом в общедоступных местах многоквартирного дома.

2.2.10. Рассматривать обращения Собственника в установленные законом сроки, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.

2.2.11. По запросам государственных, муниципальных, правоохранительных и иных организаций представлять запрашиваемую информацию.

2.2.12. Ежегодно, в течение первого квартала текущего года, представлять отчет общему собранию собственников многоквартирного дома о выполнении настоящего Договора за предыдущий год.

2.2.13. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством.

### 3. ПРАВА СТОРОН

3.1. Собственник имеет право:

3.1.1. Пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме, получать качественные жилищные и коммунальные услуги в соответствии с установленными стандартами и нормами.

3.1.2. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за жилищно-коммунальные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг в порядке, установленном законодательством.

3.1.3. В установленном порядке требовать возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

3.1.4. Получать на общем собрании ежегодный отчет о выполнении условий настоящего Договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным.

3.1.5. Сообщать Управляющей организации об имеющихся возражениях по представленному отчету в течение десяти дней после его представления.

3.1.6. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.7. Извещать Собственников о проведении общего собрания собственников путем размещения соответствующей информации в общедоступных местах многоквартирного дома.

3.1.8. Вносить предложения о рассмотрении вопросов об изменении настоящего Договора или его расторжении на общем собрании собственников в порядке, установленном законодательством.

3.1.9. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение в многоквартирном доме, предусмотренные законодательством.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Заключать договоры с третьими лицами на выполнение работ, оказание услуг в целях исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

3.2.2. Вносить предложения общему собранию собственников помещений в размере платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме.

3.2.3. В интересах Собственников передавать в пользование часть общего имущества многоквартирного дома; земельные участки, жилые и нежилые помещения передаются в пользование на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома.

3.2.4. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

3.2.5. Требовать от Собственников, в соответствии с действующим законодательством, своевременного внесения платы за оказываемые услуги.

3.2.6. В установленном законодательством порядке требовать возмещения затрат (или) убытков, понесенных в результате нарушения Собственником обязательств по настоящему Договору.

3.2.7. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством.

### 4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена Договора на момент заключения настоящего Договора устанавливается в размере платы за коммунальные услуги, а также стоимости работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии

Постановлением мэра г.Новосибирска №1307 от 27.12.2006г. «О плате за жилищные и коммунальные услуги для населения».

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению и газоснабжению, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.2. В соответствии с законодательством Управляющая организация производит корректировку размера платы в жилом помещении многоквартирного дома за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и отопление один раз в год.

4.3. Собственники вправе самостоятельно на общем собрании собственников многоквартирного дома принять решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения с учетом предложений Управляющей организации с целью обеспечения надлежащего содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома.

4.4. Оплата производится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией Собственнику либо на основании информации передаваемой в пункты приема платежей.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность установленную законодательством и настоящим Договором.

5.2. Собственник несет ответственность:

5.2.1. За ущерб, причиненный иным Собственникам и (или) Управляющей организации, в том числе установленный административными постановлениями и судебными решениями.

5.2.2. За несвоевременное и (или) неполное внесение платы по настоящему Договору путем уплаты Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.2.3. За убытки, причиненные иным Собственникам и (или) Управляющей организации, в случае проживания в жилых помещениях лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за жилищно-коммунальные услуги.

5.3. Управляющая организация несет ответственность:

5.3.1. За ущерб, причиненный Собственнику в результате ее деятельности.

5.3.2. За ненадлежащую организацию и несоответствие предоставляемых услуг требованиям нормативных правовых актов по вине Управляющей организации.

## 6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами разрешаются путем переговоров.

6.2. При неурегулировании спорных вопросов путем переговоров споры разрешаются в порядке, установленном законодательством.

## 7. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

- 7.1. Настоящий Договор вступает в силу не позднее чем через два календарных месяца со дня его подписания Сторонами.
- 7.2. Настоящий Договор заключен сроком на 5 (пять) лет.
- 7.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются по решению общего собрания и Управляющей организации путем составления дополнительного соглашения.
- 7.4. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок на условиях, которые предусмотрены настоящим Договором.

## 8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

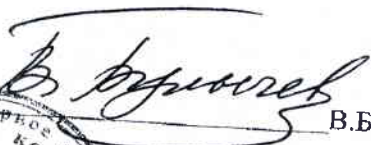
### Управляющая организация:

ЗАО «Управляющая компания «СПАС-Дом»  
Юрид.адрес: г.Новосибирск, ул.Никитина,162  
Факт.адрес: г.Новосибирск, ул.Державина,13  
ИНН 5405311268 КПП 540501001  
БИК 045005792  
Р/с 40702810700540000356  
в Филиал «Новосибирский» КБ «РБР»  
К/с 30101810100000000792  
ОГРН 1065405025168  
Тел: (383) 201-10-32

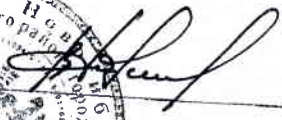
### Собственник:

Муниципальное образование г.Новосибирск  
Представитель: Администрация Дзержинского района  
города Новосибирска ( л/с 100.04.001.1)  
630015 г.Новосибирск, пр.Дзержинского,16  
УФИНП мэрии г.Новосибирска  
Р/сч 40204810800000000513  
в ГРКЦ ГУ Банка России по Новосибирской области  
БИК 045004001  
ИНН5401109420 КПП 540101001



  
В.Б.Бульчев



  
В.А.Кривушкин