

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

г. Новосибирск

№ 10 2020

Общество с ограниченной ответственностью УК «КМС-Стандарт», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Нелюбина Алексея Викторовича, действующего на основании Устава, и собственник

Александр Александрович Толкунов

многоквартирного жилого дома с помещениями общественного назначения по адресу: г. Новосибирск, ул. Писарева, 125, квартира 118 общей площадью 38,5 м² на основании свидетельства государственной регистрации на право собственности серии _____ № _____ от _____ 20__ г, выданного по акту приема-передачи № 26.10.2020

_____, договора купли-продажи или акта приема помещения, действующий от своего имени, именуемый в дальнейшем «Собственник», в соответствии с решением Общего собрания собственников помещений, состоявшегося в форме очно-заочного голосования, заключили настоящий договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Собственник – лицо, владеющее на праве собственности помещением по адресу: г. Новосибирск, ул. Писарева, 125, находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади, принадлежащей ему квартиры.

1.2. Управляющая компания – организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению и содержанию общего имущества дома и предоставлению коммунальных услуг.

1.3. Совет дома – избранные из числа собственников помещений в многоквартирном доме на общем собрании лица, участвующие в управлении многоквартирным домом. Из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избирается председатель совета многоквартирного дома.

1.4. Исполнители – организации различных форм собственности, на которые Управляющей компанией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по капитальному ремонту, тепло-, водоснабжению, водоотведению, электроснабжению. В отношениях с Исполнителями Управляющая компания действует в интересах собственников от своего имени и за счет средств Собственника.

1.5. Общее имущество в многоквартирном доме – принадлежащее Собственникам помещений на праве общей долевой собственности в данном доме, не являющееся частями квартир и предназначенное для обслуживания более одного помещения, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Состав общего имущества многоквартирного дома и около домового территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте.

1.6. Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность. Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

1.7. Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения. Ответственность за причинение ущерба ложится на Собственника, давшего разрешение.

1.8. Высший орган управления многоквартирным домом – Общее собрание Собственников помещений. В перерывах между Общими собраниями органом управления многоквартирным домом является «Управляющая компания».

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

2.2. По настоящему договору Управляющая организация, в течение согласованного настоящим договором срока, за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3. ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ

3.1. Перечень выполняемых работ и оказываемых услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (далее - Перечень) обеспечивается за счёт платы за жилое помещение и коммунальные услуги и указан в Приложении 1 к настоящему договору.

3.2. Перечень работ и услуг, 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.

3.3. Границы эксплуатационной ответственности по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома между общедомовым имуществом, находящимся в управлении ООО УК «КМС-Стандарт», и инженерным оборудованием, находящимся в

собственности и эксплуатации Собственника помещения, по инженерным системам отопления, холодного водоснабжения (ХВ), горячего водоснабжения (ГВС), водоотведения (канализации), электроснабжения указаны в Приложении 2 к настоящему договору

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющая компания обязуется:

4.1.1. Приступить к выполнению настоящего договора с даты внесения изменений в реестр лицензий Новосибирской области в связи с заключением договора управления таким домом:

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- обеспечивать выполнение всеми Собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
- представлять законные интересы Собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
- контролировать своевременное внесение Собственниками помещений платы за содержание и ремонт общего имущества;
- представить собственникам помещений предложение о размере платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме путём формирования перечня выполняемых работ и оказываемых услуг;
- вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом;
- созывать и проводить Общие собрания Собственников помещений многоквартирного дома, При этом в повестку дня такого собрания могут быть включены вопросы, отнесенные Жилищным кодексом РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.1.2. Организовывать заключение с Исполнителями договоров о поставке Собственнику коммунальных ресурсов, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственника и членов его семьи, а также коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

4.1.3. Осуществлять функции по управлению, организации финансирования расходов на содержание, ремонт, управление многоквартирного дома.

4.1.4. Своевременно выносить на Общее собрание утверждение изменённых тарифов.

4.1.5. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

4.1.6. Передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо (в случае непосредственного управления таким домом Собственниками помещений в таком доме) одному из данных Собственников, указанному в решении Общего собрания данных Собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

4.1.7. Проводить совместные сезонные осмотры мест общего пользования и технических помещений, находящихся в общем имуществе собственников многоквартирного дома с участием Совета дома и его председателя. В случае аварийных ситуаций председатель Совета дома может быть допущен для осмотра незамедлительно.

4.2. Управляющая компания имеет право:

4.2.1. Выполнять работы и услуги по настоящему договору самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц, при этом Управляющая организация несет ответственность перед Собственником за неисполнение или ненадлежащее исполнение выполненных работ, услуг по настоящему договору третьими лицами.

4.2.2. Принимать от Собственника плату за жилищно-коммунальные услуги, а также целевые сборы и иные платежи на виды работ и услуг, утверждённых Общим собранием и распоряжаться ими.

4.2.3. В случае невнесения Собственником платы за коммунальные услуги в течение 2 месяцев производить ограничение и (или) приостановление подачи отдельных коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.

4.2.4. Взыскивать с Собственника сумму долга, а также пеню за несвоевременную и (или) неполную оплату, в порядке, установленном действующим законодательством.

4.2.5. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

4.2.6. Сдавать в аренду нежилые, подвальные и чердачные помещения многоквартирного дома, элементы фасад, часть земельного участка, на котором расположен дом. Денежные средства, поступившие от сдачи в аренду указанных помещений, за исключением подлежащих оплате налогов в соответствии с действующим законодательством и вознаграждения Управляющей организации в размере 10%, направлять на цели, связанные с благоустройством и содержанием многоквартирного дома, его придомовой территории.

4.2.7. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях.

4.2.8. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

4.3. Собственник обязуется:

4.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

4.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

4.3.3. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением установленных сроков оплачивать пени в размерах, предусмотренных действующим законодательством, регулирующим жилищные правоотношения.

4.3.4. Соблюдать правила содержания общего имущества в многоквартирном доме (постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491).

4.4. Собственник имеет право:

4.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории субъекта Российской Федерации норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

4.4.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку жилого помещения, подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном порядке (постановление Мэрии г. Новосибирска № 690 от 15.06.2006. Об утверждении порядка получения документа о согласовании переустройства и перепланировки жилого помещения).

4.4.3. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

4.4.4. Контролировать выполнение Управляющей компанией обязательств по договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

5. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

5.1. Цена настоящего договора равна суммарной стоимости услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (плата за жилое помещение), выполняемых в соответствии с Перечнем услуг и работ (Приложение № 1) в течение года, а также коммунальных услуг.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) 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 коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги.

5.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения утверждается с учетом предложений управляющей организации на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

5.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с установленными тарифами.

5.4. Собственник вносит плату на расчетный счет или в кассу Управляющей компании не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

5.5. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее пятого числа месяца, следующего за расчетным.

5.6. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

6. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

6.1. Настоящий договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

6.2. Стороны настоящего договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут: с обязательным уведомлением сторон не позднее чем за 2 месяца;

- в одностороннем порядке по решению Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в случае выбора иного способа управления многоквартирным домом, либо выбора другой управляющей компании, либо в случае если «Управляющая компания» не исполняет условия данного договора.

- в случае ликвидации «Управляющей компании», если не определен его правопреемник.

7.2. После расторжения договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному Общим собранием Собственников, а в отсутствии такового – председателю совета дома.

8. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

8.1. Решение об организации очередного Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома принимается Управляющей компанией.

8.2. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного Общего собрания путём размещения информации на доске объявлений в холле первого этажа за 10 дней до даты начала проведения собрания или выдачи бюллетеней для очно-заочного или заочного голосования под подпись или отправкой письма с уведомлением.

8.3. Внеочередное Общее собрание может проводиться по инициативе Собственника помещения. Собственники помещений предупреждаются о проведении внеочередного собрания путём размещения информации на доске объявлений в холле первого этажа за 10 дней до даты проведения собрания или выдачи бюллетеней для очно-заочного или заочного голосования под подпись или отправкой письма с уведомлением. Расходы на организацию внеочередного Общего собрания несёт инициатор его созыва.

8.4. Результаты голосования (решения) общего собрания многоквартирного дома вывешиваются на доске объявлений в холле первого этажа не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений. Подлинники решений и протокола передаются в орган государственного жилищного надзора для хранения в течение трех лет.

9. СОВЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

9.1. Обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

9.2. 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.

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

9.4. Представляет собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме своё заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании.

- 9.5. Осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме.
- 9.6. Представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчёт о проделанной работе.
- 9.7. Принимает к рассмотрению и подписанию акты выполненных работ от Управляющей компании, с пометками о выполнении, либо не выполнении.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

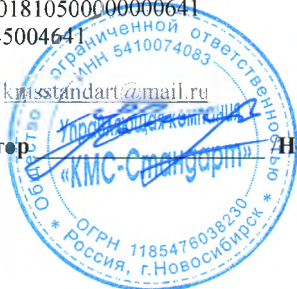
- 10.1. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами.
- 10.2. Договор заключен сроком на 1 год.
- 10.3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в 6 разделе.
- 10.4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором.

«Управляющая компания»


ООО УК «КМС-Стандарт»
630110, г. Новосибирск, ул. Олеко Дундича, 1/3, офис 2.
ИНН 5410074083
КПП 541001001
р/с 40702810144050031955
Сибирский банк ПАО «Сбербанк России»
к/с 30101810500000000641
БИК 045004641

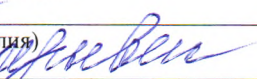
E-mail: kmsstandard@mail.ru

Директор  Нелюбин А.В./



«Собственник»



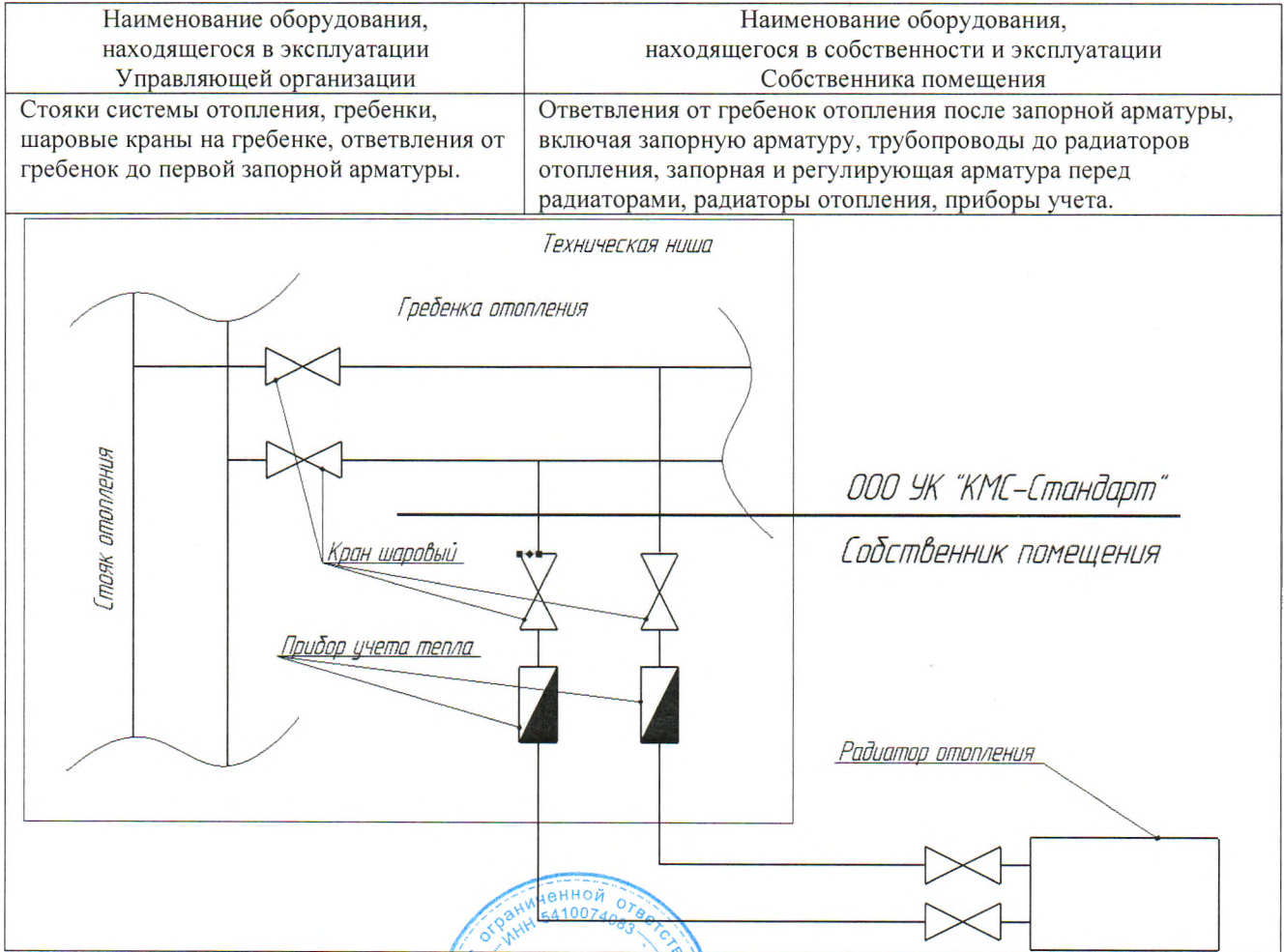
(фамилия) 

Собственник  

Акт
по разграничению имущественной принадлежности и эксплуатационной ответственности сторон

Границы имущественной принадлежности и эксплуатационной ответственности между общедомовым имуществом МКД № 125 по улице Писарева, находящемся в управлении ООО УК «КМС-Стандарт», и инженерным оборудованием, находящемся в собственности и эксплуатации Собственника помещения, по инженерным системам отопления, холодного водоснабжения (ХВС), горячего водоснабжения (ГВС), водоотведения (канализации), электроснабжения, указанных на схемах:

1. Теплоснабжение, границей является резьба на ответвлениях перед запорной арматурой



Директор ООО УК «КМС-Стандарт»

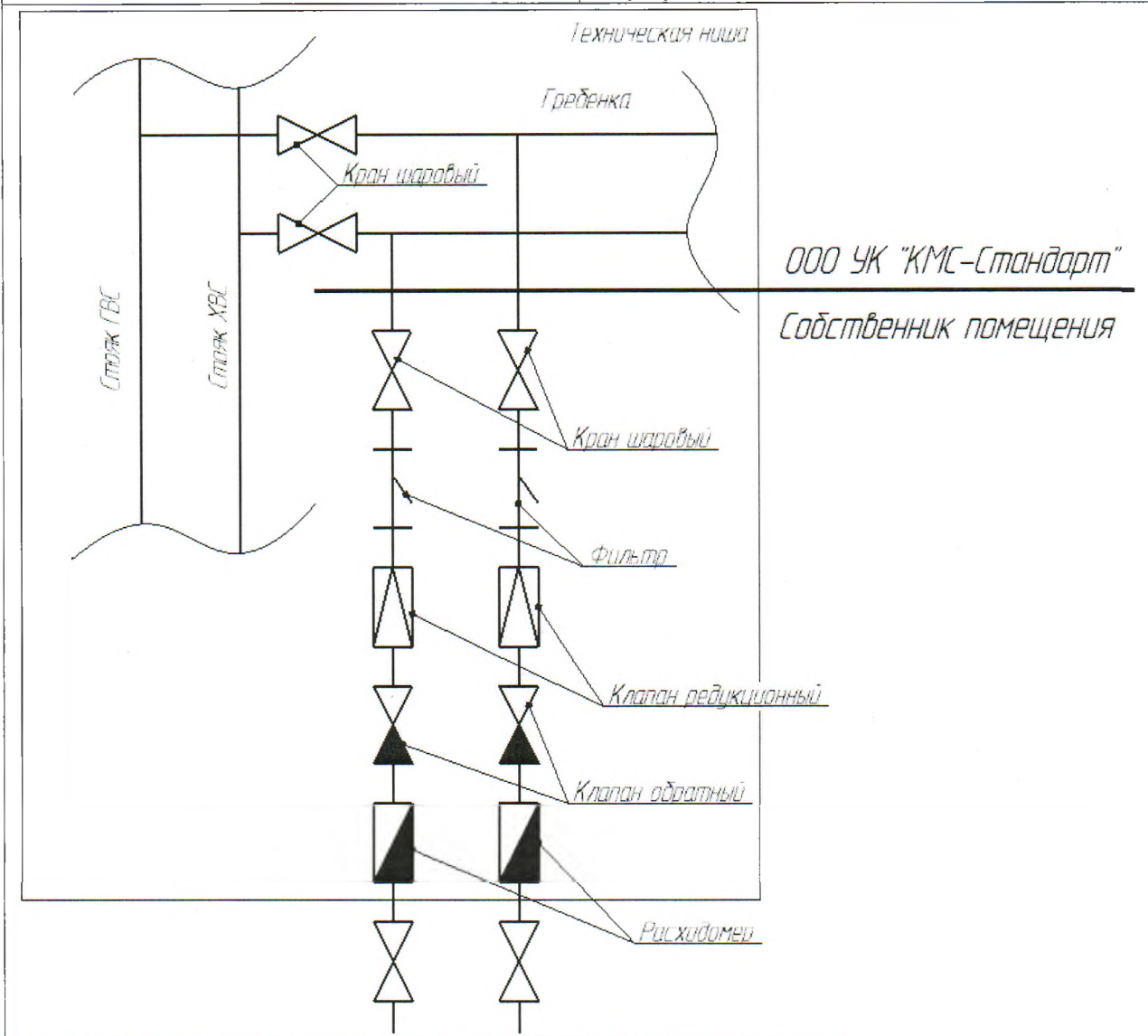
Нелюбин А.В.

Собственник помещения



2. Система ХВС, ГВС, границей является резьба на ответвлениях перед запорной арматурой

Наименование оборудования находящегося в эксплуатации Управляющей организации	Наименование оборудования находящегося в собственности и эксплуатации Собственника помещения
Стояки горячего и холодного водоснабжения, гребенки горячего и холодного водоснабжения, шаровые краны на гребенках, ответвления от гребенок холодного и горячего водоснабжения до первой запорной арматуры.	Ответвления от гребенок холодного и горячего водоснабжения после запорной арматуры, включая запорную арматуру, редукционные клапаны (если такие имеются), фильтры, расходомеры, обратные клапаны, трубопроводы до квартиры, запорная арматура в квартире, сантехническое оборудование в квартире.



Директор ООО УК «КМС-Стандарт» _____

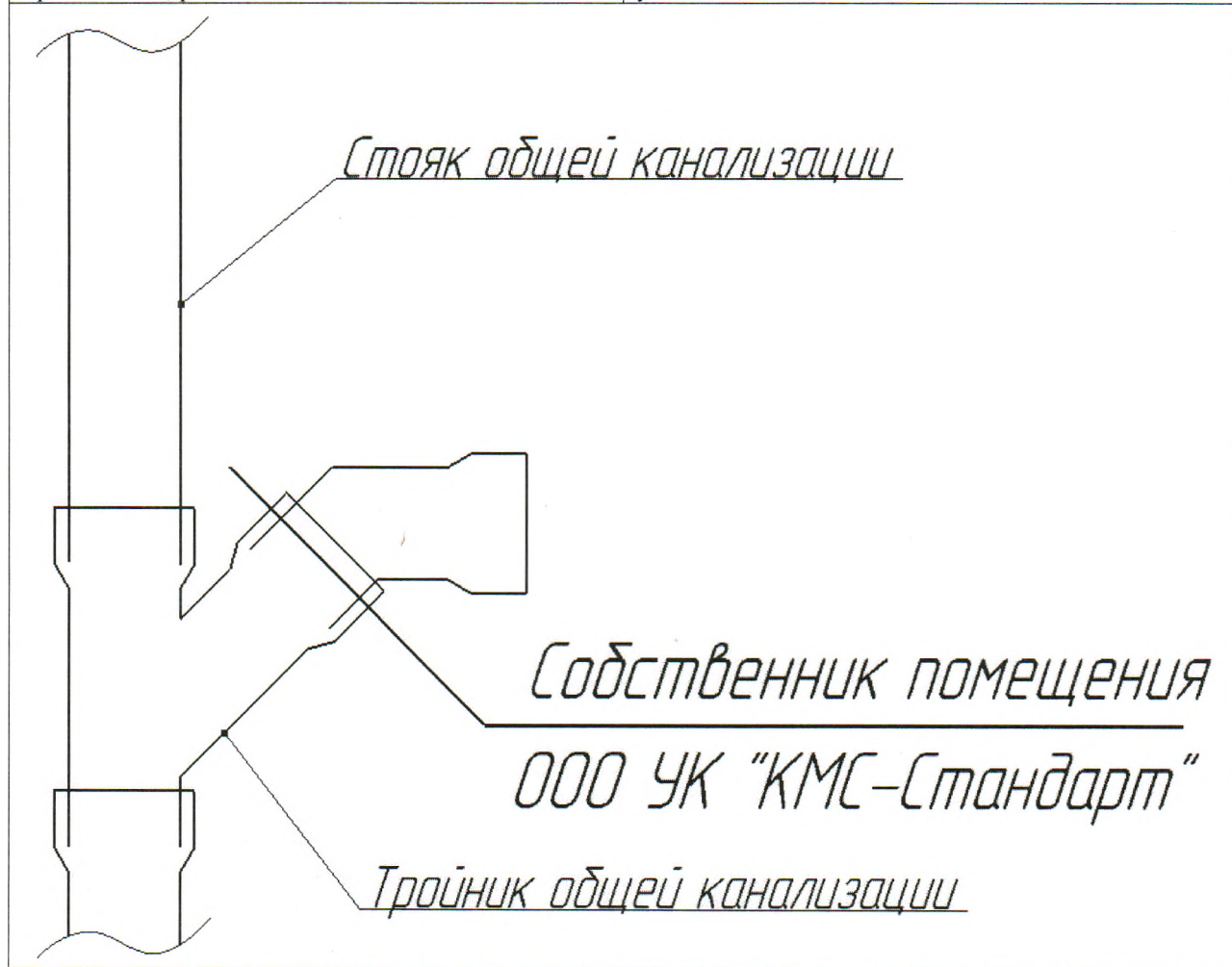
Нелюбин А.В.

Собственник помещения _____

А.В. Нелюбин

3. Система водоотведения, границей является присоединительный тройник

Наименование оборудования, находящегося в эксплуатации Управляющей организации	Наименование оборудования, находящегося в эксплуатации Собственника помещения
Общедомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с тройниками, прочистками, ревизиями.	Внутриквартирные трубопроводы канализации от тройника, сифоны, раковины, ванны, душевые, унитаза.



Директор ООО УК «КМС-Стандарт» _____

Нелюбин А.В.

Собственник помещения _____

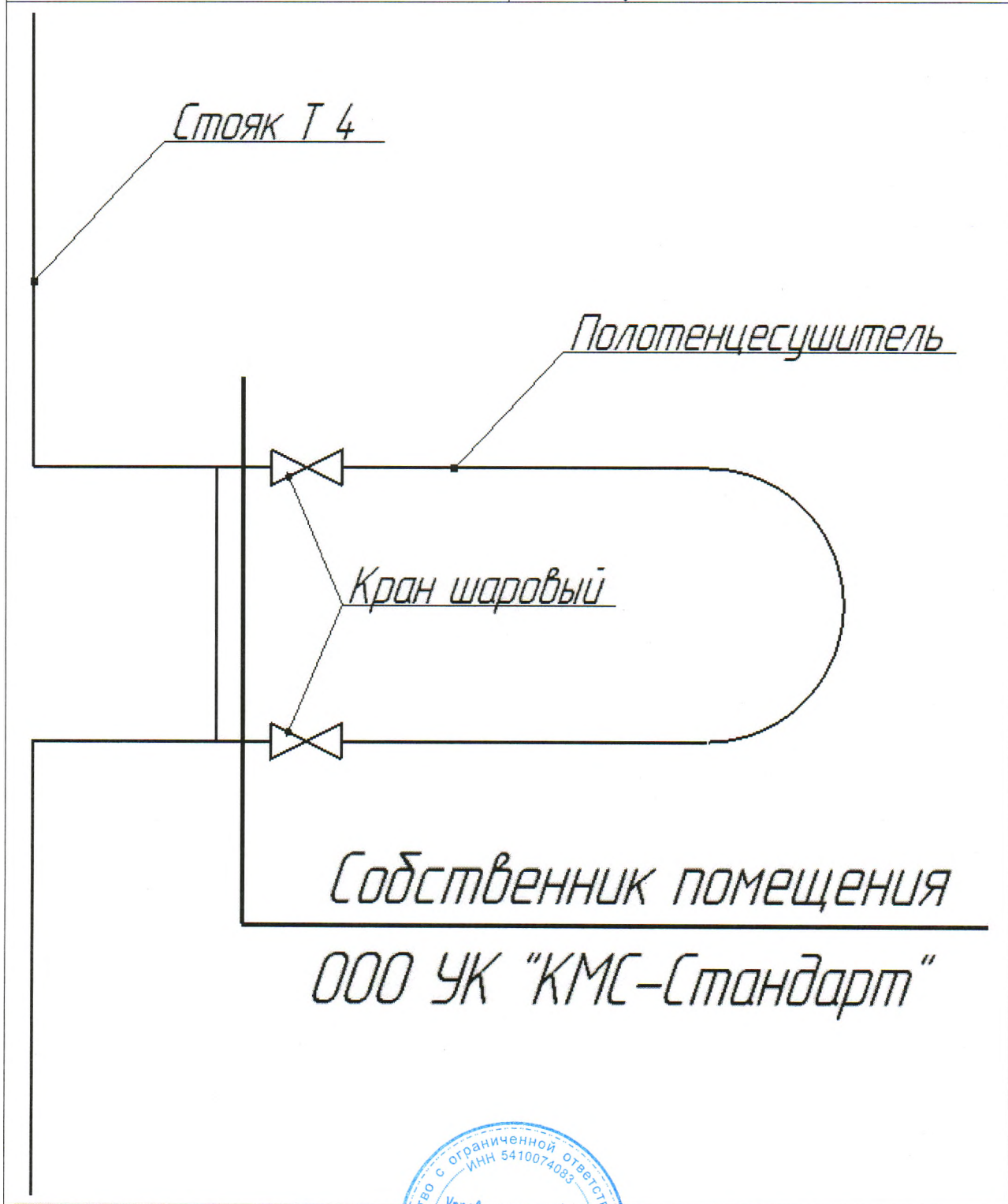
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Circular blue stamp of LLC «KMS-Standard» with registration details]

4. Система полотенцесушителя, границей являются резьбовые соединения перед запорной арматурой

<p>Наименование оборудования, находящегося в эксплуатации Управляющей организации</p>	<p>Наименование оборудования, находящегося в эксплуатации Собственника помещения</p>
<p>Стойка т4 (стойка полотенцесушителя), ответвления до первых запорных устройств, перемычка.</p>	<p>Ответвления от стояков после запорной арматуры, включая запорную арматуру, сам полотенцесушитель.</p>



Директор ООО УК «КМС-Стандарт»

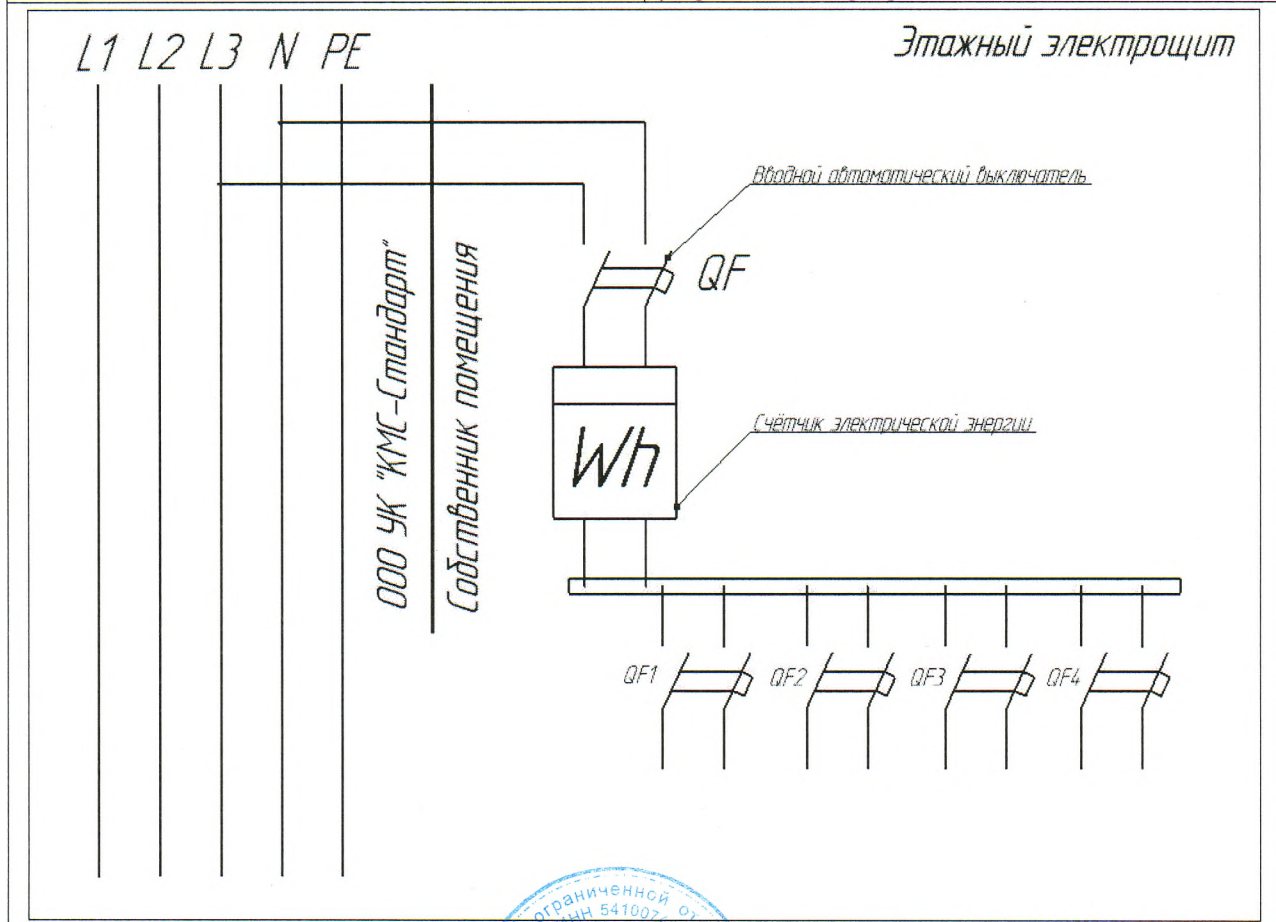
Нелюбин А.В.

Собственник помещения



5. Система электроснабжения, границей является верхнее соединение на вводном автоматическом выключателе.

Наименование оборудования, находящегося в эксплуатации Управляющей организации	Наименование оборудования, находящегося в эксплуатации Собственника помещения
Магистральные электросети, ответвления от магистральных электросетей, электропроводка в местах общего пользования, электрические устройства в местах общего пользования.	Вводной автоматический выключатель, электросчетчик, отходящие автоматические выключатели, электропровода до квартиры, электропроводка в квартире, электрические устройства в квартире.



Директор ООО УК «КМС-Стандарт» _____

Нелюбин А.В.

Собственник помещения _____

(Handwritten signature in blue ink)

(Official blue circular stamp of LLC 'KMS-Standard' with registration details)