

ДОГОВОР № 19/94
управления многоквартирным домом
(между управляющей компанией и собственником помещения)

г. Новосибирск

"18" марта 2019.

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

многоквартирного жилого дома с помещениями общественного назначения по адресу: г. Новосибирск, ул. Авиастроителей, 19, квартира 97 общей площадью 59 м² на основании свидетельства государственной регистрации на право собственности серии АН № 23.9092 от 28.09.2015 20 г, выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, 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. Авиастроителей, 19, 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 домовоей 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» совместно с членами избранного Совета дома.

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 (ХВС), 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 в течение 10 дней со дня его подписания:
- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
 - обеспечивать выполнение всеми Собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;
 - обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;
 - принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
 - представлять законные интересы Собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;
 - контролировать своевременное внесение Собственниками помещений обязательных платежей и взносов, установленных действующим законодательством;
 - 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 избранной 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 инспекции мест общего пользования и технических помещений, находящихся в общем имуществе собственников многоквартирного дома по запросу и при участии Совета дома и его председателя или уполномоченных им лиц при подаче заявки на имя директора управляющей компании. Срок рассмотрения заявки – 3 рабочих дня, В случае чрезвычайных обстоятельств, председатель Совета дома и/или уполномоченные им лица должны быть допущены для инспекции 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 по решению собственников нежилые, подвальные и чердачные помещения многоквартирного дома, элементы фасада, 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 установленно на территории субъекта Российской Федерации норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества надежности.

4.4.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку жилого помещения, подсобных помещени переустройство 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 поряд получения документа о согласовании переустройства и перепланировки жилого помещения).

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

4.4.4. Контролировать выполнение Управляющей компанией обязательств по договору управления в соответствии с Жилищны 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 з 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.

Оригинал протокола решения общего собрания многоквартирного дома хранится в офисе Управляющей компании.

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. Ежемесячно 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: kmsstandart@mail.ru

Директор



«Собственник»

Шеховцова Анастасия
(фамилия)
Максимовна
(имя, отчество)

Собственник

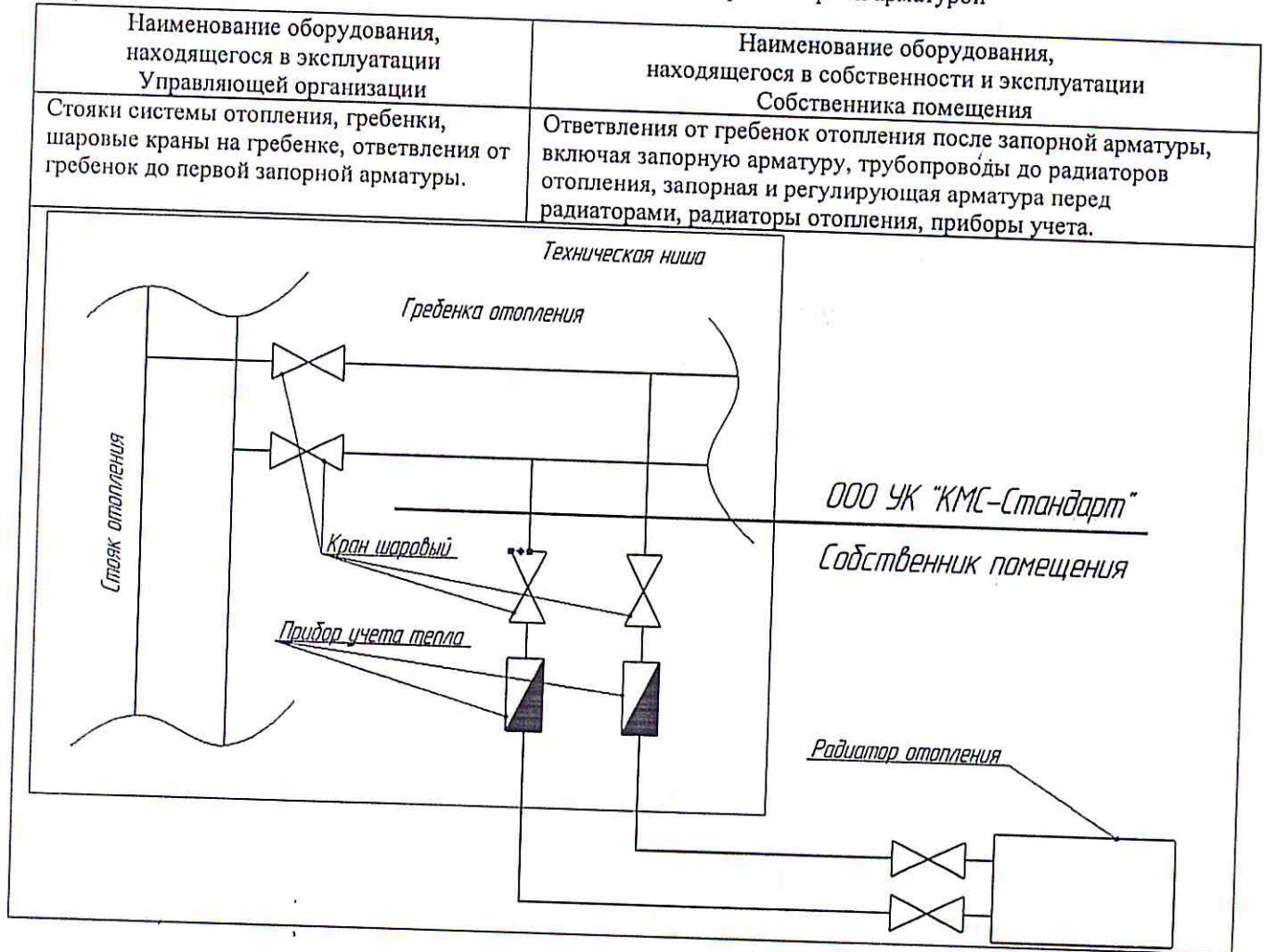
Шеховцова А.М.

Акт

по разграничению имущественной принадлежности и эксплуатационной ответственности сторон

Границы имущественной принадлежности и эксплуатационной ответственности между общедомовым имуществом МКД № 19 по улице Авиастроителей, 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 (канализация) электроснабжения, указанных на схемах:

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



Директор ООО УК «КМС-Стандарт» _____

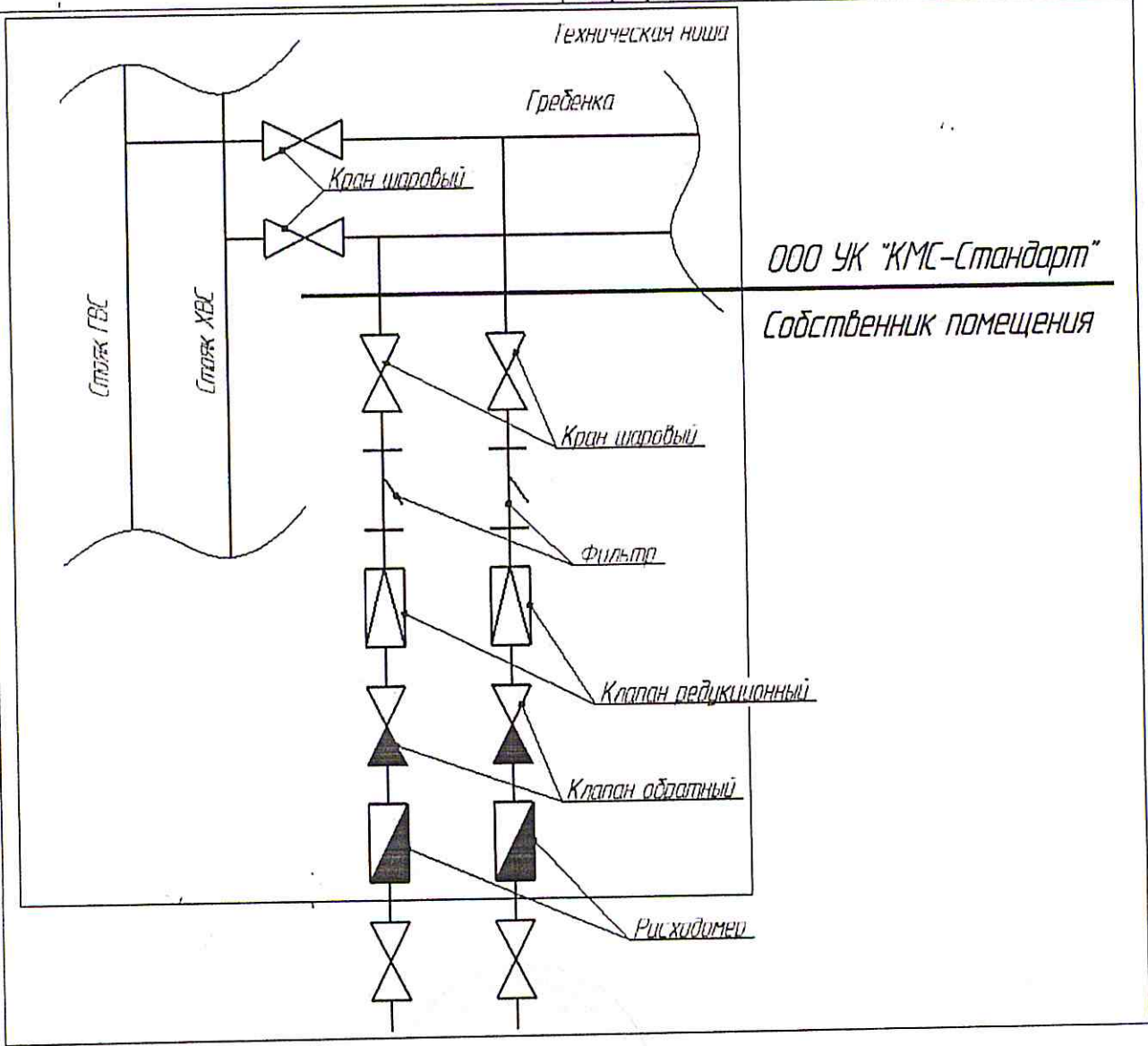
Нелобин А.В.

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» _____



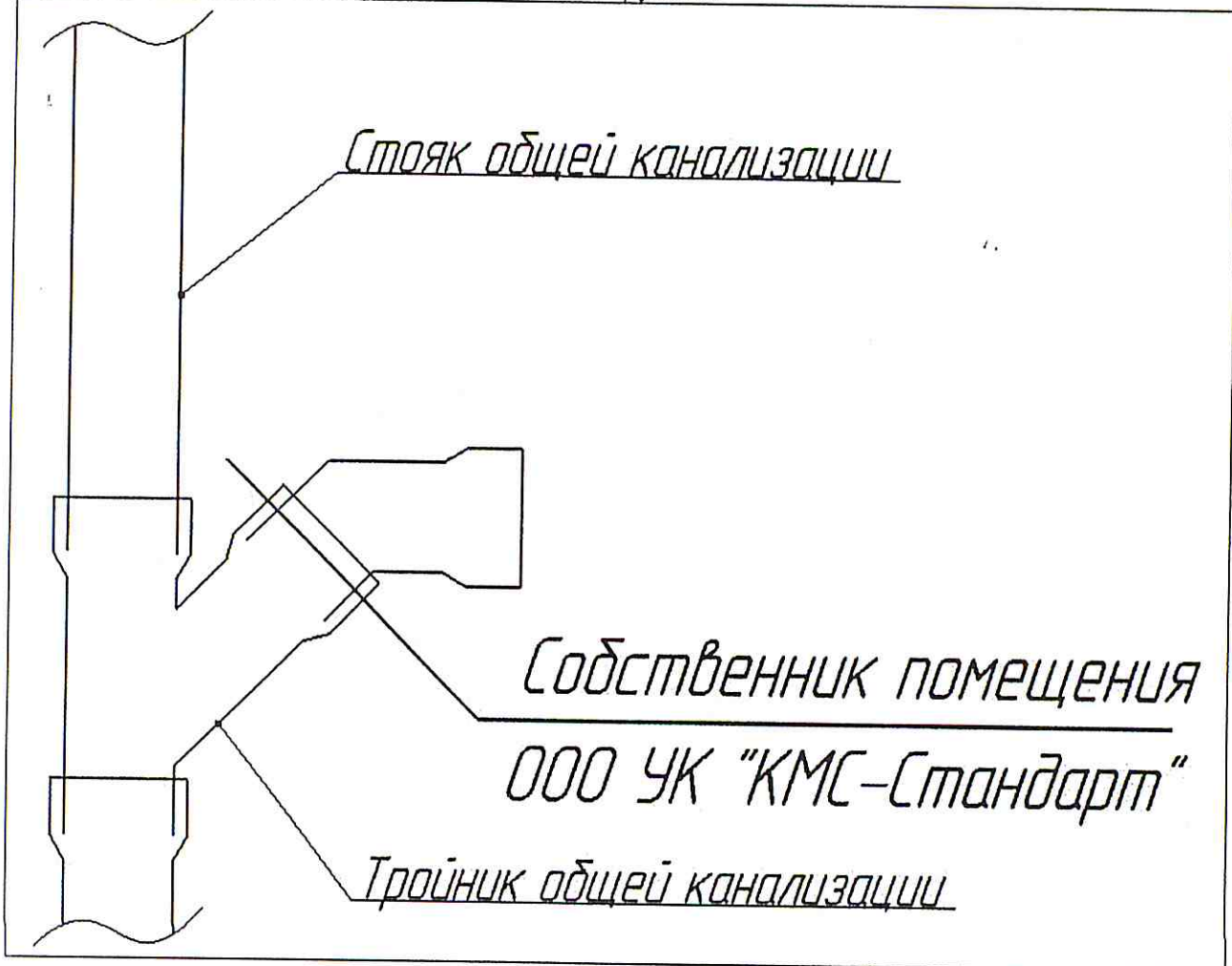
Тельман А.В.

Собственник помещения _____

Миховцова

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, унитаз. |



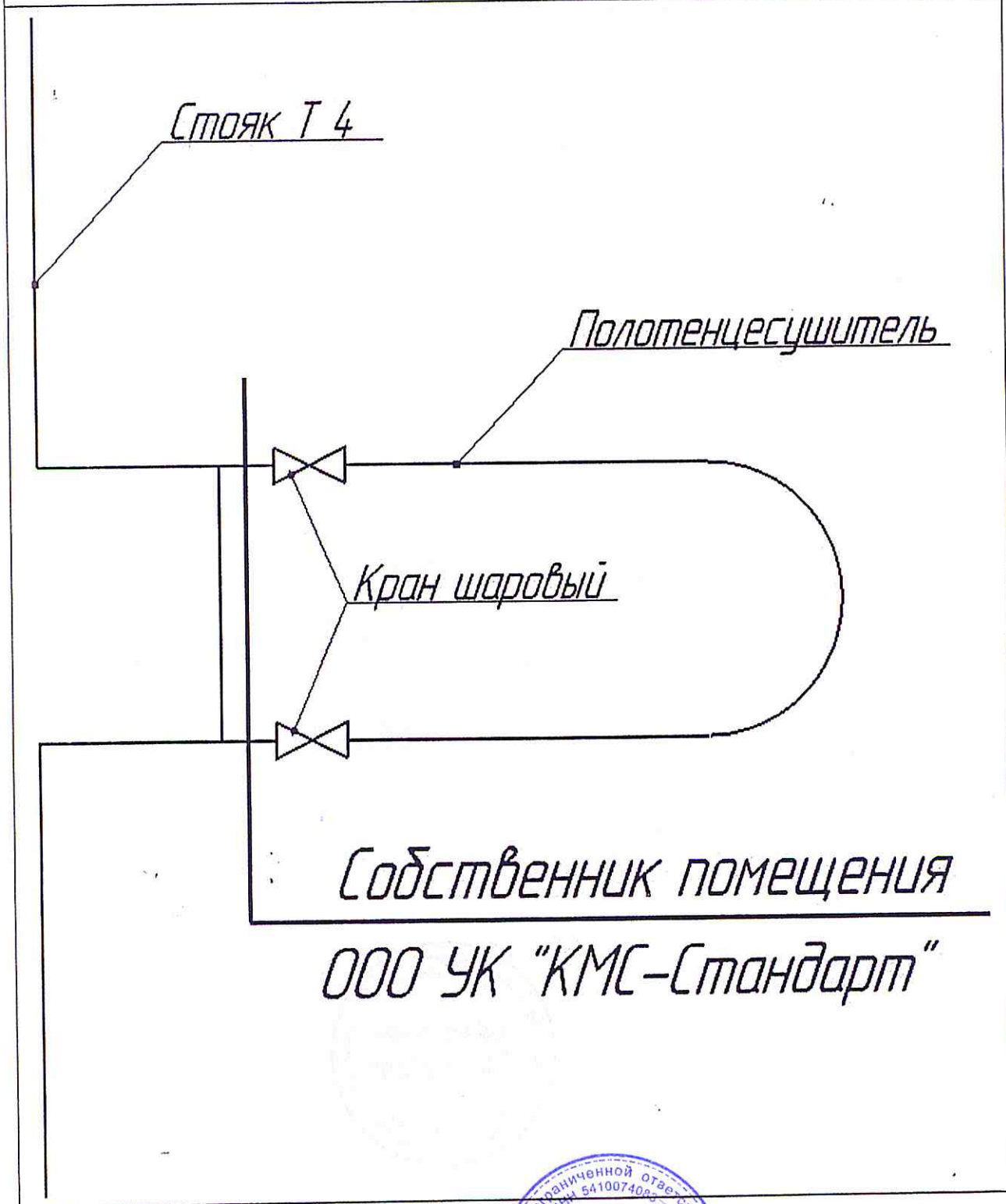
Директор ООО УК «КМС-Стандарт» _____ *Мельников А.В.*

Собственник помещения _____ *Шиховцев*



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

| Наименование оборудования, находящегося в эксплуатации Управляющей организации | Наименование оборудования, находящегося в эксплуатации Собственника помещения |
|---|---|
| Стояк т4 (стояк полотенцесушителя), ответвления до первых запорных устройств, переключка. | Ответвления от стояков после запорной арматуры, включая запорную арматуру, сам полотенцесушитель. |



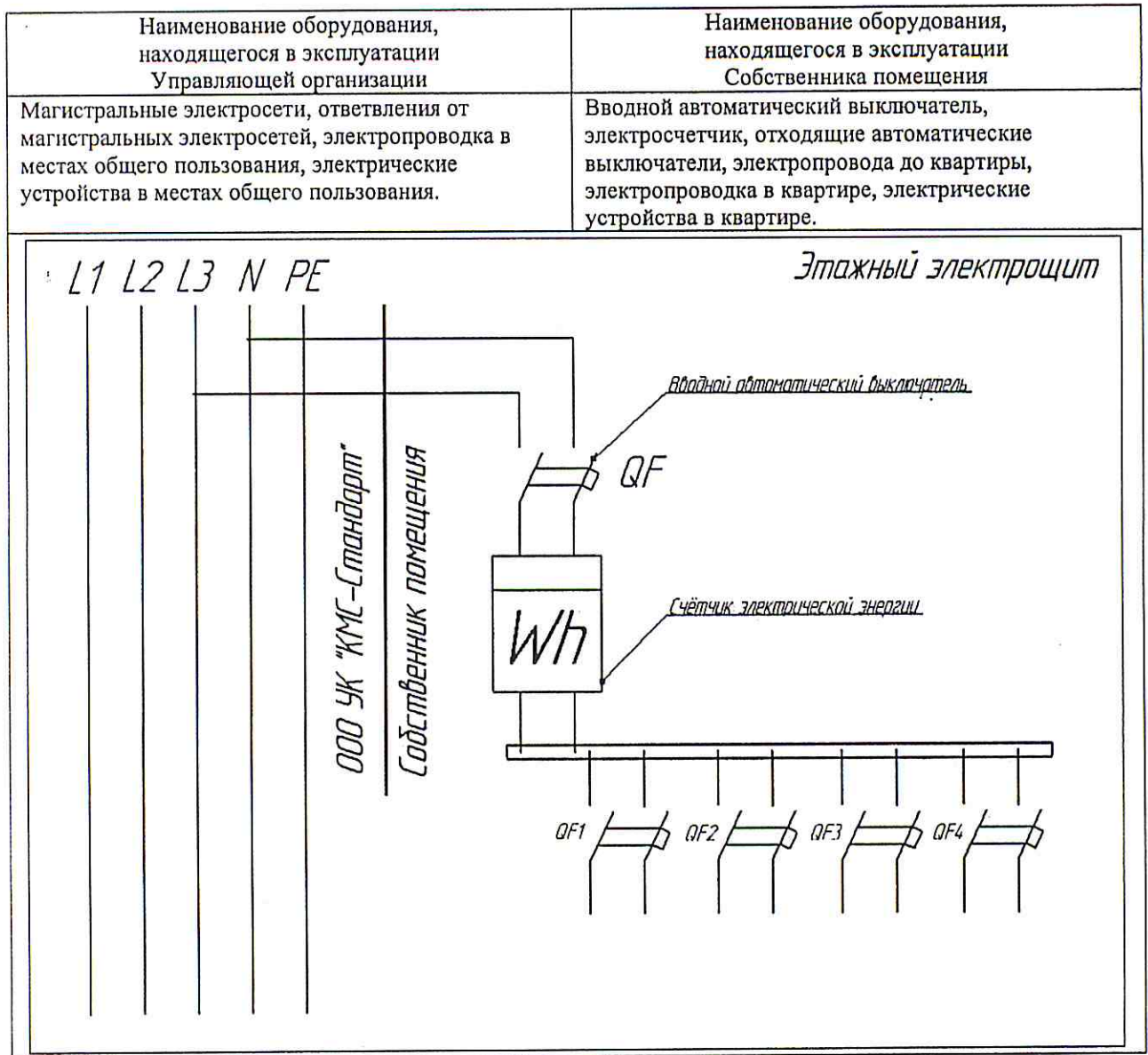
Директор ООО УК «КМС-Стандарт» _____

Нелюбин А.В.

Собственник помещения _____



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



Директор ООО УК «КМС-Стандарт» _____



Нелобин А.В.

Собственник помещения _____

Мехождова А.

