

Договор управления многоквартирным домом с собственником помещения

г. Новосибирск

« ____ » _____ 200__ г.

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____

(фамилия, имя и отчество собственника (ов))

являющийся (являющаяся) собственником (собственниками) помещения, расположенного в многоквартирном доме по адресу: г. _____ ул. _____, дом № _____, кв. № _____, общей площадью _____ кв.м., именуемый в дальнейшем «Собственник», на основании

(свидетельство о регистрации права собственности на жилое помещение)

и ГУП ЖКХ ННЦ СО РАН, именуемая в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Пасечникова В.П., действующего на основании Устава, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор).

1. Общие положения

1.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление услуг по управлению многоквартирным домом, направленных на обеспечение сохранности общего имущества многоквартирного дома и на предоставление установленного уровня качества жилищно-коммунальных услуг.

1.2. Настоящий Договор заключен на основании решения (очного/заочного) общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме состоявшегося _____, протокол от _____ № _____.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и приняты решением общего собрания от «__» _____ 2006 г.

1.4. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Госстроем РФ, и иными положениями гражданского законодательства РФ.

1.5. Управляющая организация принимает в управление жилой дом № ____, расположенный по ул. _____, на основании акта технического состояния (Приложение №2), подписанного уполномоченными представителями собственников жилого дома и Управляющей организацией.

1.6. Данная передача сопровождается следующей документацией:

- общей характеристики передаваемого в управление жилого дома, перечня инженерного оборудования, данных о площади придомовой территории (*приложение № 1*);
- техническое состояние жилого дома, придомовой территории, инженерного оборудования и сетей в границах эксплуатационной ответственности, отражающихся в Акте технического состояния объекта (*приложение № 2*);
- количественные характеристики потребляемых коммунальных услуг в передаваемом жилом доме (*в приложении № 3* указываются параметры качества предоставления коммунальных услуг в соответствии с принятыми местными нормативными актами).

Управляющая организация обязуется подготовить вышеуказанные документы в согласован-

ные с представителем собственника сроки и порядке согласно Статьи 7 настоящего Договора.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию собственника, за плату, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, представлять и отстаивать интересы собственника в бесперебойном предоставлении ему коммунальных услуг требуемого качества, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Управление многоквартирным жилым домом включает:

- а) организацию эксплуатации жилого дома;
- б) взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками;
- в) организацию работы с собственниками, арендаторами общего имущества многоквартирного жилого дома;
- г) организация предоставления жилищно-коммунальных услуг собственникам жилых помещений;
- д) организацию содержания и ремонта жилого дома, объектов инженерного оборудования в соответствии с действующими нормами и правилами и условиям настоящего договора.

2.2. Состав общего имущества многоквартирного дома и перечень работ по его содержанию и ремонту в пределах границ эксплуатационной ответственности указаны в *Приложении № 1* к настоящему Договору.

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением собственника является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (выходной патрубок первого вентиля) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках;
- на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу. При отсутствии этажного щитка — входные клеммы автоматического выключателя. Обеспечение защиты электросчетчика от несанкционированного доступа является обязанностью Управляющей организации.

3. Обязанности и права Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственника и в соответствии с требованиями действующих документов, регламентирующих оказание жилищно-коммунальных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем, указанным в *Приложении № 1* к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. В соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда производить техническую эксплуатацию общего имущества жилого дома.

- В техническую эксплуатацию входит техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем жилого дома:

- а) техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;
- б) осмотры;
- в) подготовка к сезонной эксплуатации;
- г) текущий ремонт;
- д) капитальный ремонт
- Санитарное содержание:
 - а) уборка мест общего пользования;
 - б) уборка мест придомовой территории;
 - в) уход за зелеными насаждениями;
 - г) дезинсекция и дератизация.

Общим имуществом дома являются: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, 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. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

При оказании услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

- регулярно, не менее одного раза в месяц, производить осмотры общего имущества в многоквартирном доме, на их основе производить анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывать планы работ с указанием сроков выполнения, учитывать при их разработке и корректировке требования и предложения собственника;

- проводить выбор исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных организаций) для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, заключать с ними договоры, либо оказывать услуги и выполнять работы самостоятельно;

- контролировать и требовать своевременного и качественного исполнения договорных обязательств исполнителями, оказывающими услуги и выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- принимать выполненные работы по заключенным с исполнителями договорам;

- вести бухгалтерский, оперативный и технический учет, делопроизводство, паспортный стол;

- организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки собственника на выполнение ремонтных работ общего имущества в многоквартирном доме;

- выполнять платные заявки по ремонту помещения собственника в многоквартирном жилом доме и инженерных коммуникаций - в пределах эксплуатационной ответственности собственника, по тарифам, утвержденным мэрией г. Новосибирска, с оплатой на месте производства работ по квитанции установленного образца, выписываемой исполнителем работ;

- обеспечивать сохранность и рациональное использование общего имущества в многоквартирном доме, не допускать его порчу или повреждение;

- производить перерасчет собственнику по оплате жилищно-коммунальных услуг при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, согласно Постановления Правительства № 491 от 13.08.2006г и нормативных актов органов исполнительной власти (мэрии г. Новосибирска).

3.1.4. Представлять и отстаивать интересы собственника перед коммунальными предприятиями и организациями в бесперебойном предоставлении собственнику и пользующимся его помещением лицам теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, электроэнергии, в обеспечении исправной работы лифта, водоотведении, в своевременном вывозе мусора и в обслуживании коллективных приборов учета (при их наличии).

3.1.5. Принимать документы на регистрацию граждан по месту жительства собственника, выдавать им необходимые справки, заверять доверенности, характеристики, осуществлять взаимодействие с паспортно-визовой службой.

3.1.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. В течение 14 (четырнадцати) дней со дня получения письменного заявления собственника информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.7. Вести финансово-лицевой счет собственника. Своевременно, не позднее 5 (пятого) числа каждого месяца, производить начисление платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и жилищно-коммунальные услуги с учетом льгот и субсидий за предыдущий месяц.

3.1.8. Своевременно информировать собственника через «Объявления» в местах общего пользования о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных услуг.

3.1.9. Использовать поступающие денежные средства исключительно на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

3.1.10. Представлять собственнику отчет по затратам на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в феврале текущего года за прошедший год, а при дополнительном запросе за квартал, в форме, указанной в *Приложении № 4* к настоящему Договору не позднее тридцати дней после поступления запроса. Отчет представляется письменно через представителей собственников, объявлением в помещении Управляющей организации и через Интернет – сайт.

3.1.11. Заключать и корректировать договоры на техническое обслуживание, санитарное содержание и текущий ремонт жилого дома, предоставление коммунальных услуг и другие необходимые договоры, связанные с эксплуатацией, текущим и капитальным ремонтом принятого в управление жилого дома, осуществлять контроль за их выполнением.

3.1.12. При каждом изменении тарифов на предоставляемые жилищно-коммунальные услуги, в течение 15 дней с момента принятия соответствующего решения, утвержденного мэрией г. Новосибирска, информировать Собственника о новых тарифах и ценах за жилищно-коммунальные услуги.

3.1.13. Требовать от компетентных органов осуществить формирование земельного участка многоквартирного дома и передать полученную документацию уполномоченному представителю многоквартирного дома в течение полугода.

Требовать от компетентных органов подготовить выписку из Реестра, содержащую сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом в многоквартирном доме (Постановление Правительства РФ № 491).

3.1.14. Вести учет доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества дома, в том числе средств, полученных от государственных и иных организаций в виде дотаций, пожертвований и т.д.; осуществлять сбор платежей на содержание и ремонт общего имущества дома с собственников квартир и с пользователей помещений по договорам аренды нежилых помещений.

3.1.15. Проводить комиссионные обследования жилых и нежилых помещений по письменному заявлению собственника с составлением соответствующих актов.

3.1.16. Производить взыскание, в том числе через суд, долгов за неисполнение условий настоящего Договора собственниками квартир, а также предъявлять долговые требования к государственным и иным организациям.

3.1.17. Вести расчеты с собственником за предоставленные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, начислять оп-

лату за жилищно-коммунальные услуги с учетом льгот и субсидий, установленных действующим законодательством, принимать средства по оплате на свой расчетный счет.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Принимать, с учетом предложений собственников, решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан. Проводить выбор исполнителей (подрядчиков) для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременности и стоимости выполненных услуг и работ.

3.2.2. Предъявлять требования к собственнику по своевременному внесению платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме. К неплательщикам принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с законодательством РФ.

3.2.3. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и имуществом коммунальных предприятий.

3.2.4. Организовывать и проводить проверку технического состояния систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения в помещении собственника.

3.2.5. Ходатайствовать перед административными органами о наказании злостных нарушителей общественного порядка в многоквартирном доме и норм Жилищного кодекса РФ.

3.2.6. По решению Общего собрания собственников многоквартирного дома сдавать в аренду арендаторам нежилые помещения многоквартирного дома. Целевой характер доходов от сдачи в аренду нежилых помещений утверждается Общим собранием собственников и подписывается уполномоченным Общим собранием представителем из числа собственников жилых помещений данного многоквартирного дома.

Доходы от сдачи в аренду нежилых помещений направляются по согласованию с Собственником на оплату за жилищно-коммунальные услуги, ремонт, обслуживание многоквартирного дома.

3.2.7. Управляющая организация имеет право использовать подвальные помещения дома на условиях п. 3.2.6 настоящего Договора.

3.2.8. Вскрывать квартиру Собственника в аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о его местонахождении в присутствии представителей правоохранительных органов, Управляющей организации и соседей по подъезду, с обязательным составлением акта и последующим опечатыванием квартиры.

3.2.9. Взыскивать с Собственника ущерб, причиненный местам общего пользования и жилым помещениям, принадлежащим на праве собственности другим собственникам либо предоставленным и пользование нанимателям, по вине Собственника.

3.2.10. Оказывать помощь и содействие в проведении Общего собрания Собственников многоквартирного дома.

3.3. Собственник обязан

3.3.1. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями и Правила содержания общего имущества многоквартирного дома, утверждаемые Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах.

3.3.2. Содержать жилое помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности и в сроки, установленные жилищным 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 контейнеры, мусоровозные машины и мусоропроводы.

3.3.3. Предоставлять возможность Управляющей организации своевременно или в аварийном порядке обслуживать и производить ремонт внутридомовых и внутриквартирных

систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения и электроснабжения, конструктивных элементов здания, допуская для этого в занимаемое им помещение имеющих соответствующие полномочия должностных лиц Управляющей организации и исполнителей.

3.3.4. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

3.3.5. Ежемесячно, до десятого (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем, производить оплату за предыдущий месяц за предоставленные жилищно-коммунальные услуги по начислениям Управляющей организации.

3.3.6. Уведомлять Управляющую организацию в 10-дневный срок об изменении количества проживающих человек в своем помещении, возникновении или прекращении права на льготы, необходимости перерасчета платы за недополученные коммунальные услуги, о сдаче жилого помещения в поднаем.

3.3.7. При планировании отсутствия жильцов в жилом помещении на срок более 2-х суток перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.

3.4. Собственник имеет право

3.4.1. На своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и заключенными договорами.

3.4.2. Поручать Управляющей организации подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и имуществом коммунальных предприятий.

3.4.3. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при изменении планов работ, участвовать в действиях, перечисленных в пункте 3.1.11 настоящего Договора.

3.4.4. На снижение платы за жилищно-коммунальные услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления в порядке, установленном Правительством РФ и нормативными актами органов исполнительной власти (мэрии г. Новосибирска).

3.4.5. На возмещение убытков, понесенных по вине Управляющей организации или подрядчиков, работающих по договору с Управляющей организацией.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации производить начисления платы за жилищно-коммунальные услуги с учетом имеющихся у членов семьи Собственника льгот в порядке, установленном Правительством РФ.

3.4.7. Обращаться с жалобами на действия или бездействие Управляющей организации в территориальные органы Государственной жилищной инспекции или иные органы, а также на обращение в суд за защитой своих прав и интересов.

3.4.8. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей организации по настоящему договору путем создания ревизионной группы из числа собственников. Требовать от Управляющей организации в срок 14 (четырнадцать) дней предоставлять письменные ответы, связанные с исполнением настоящего Договора.

3.4.9. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями главы 4 Жилищного кодекса РФ.

3.4.10. Требовать в соответствии с действующими на территории г. Новосибирска нормативными актами перерасчета размера оплаты отдельных видов услуг, рассчитываемых исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех пользователей жилого помещения, принадлежащего собственнику, при условии представления подтверждающих документов.

3.4.11. На основании решения Общего собрания Собственников дома надстраивать, пристраивать к существующим строениям помещения.

3.4.12. Требовать от Управляющей организации представления всей информации о поступлении и расходовании денежных средств, собранных с Собственников квартир и Арендаторов помещений в многоквартирном доме и полученных в рамках целевых бюджетных финансов (субсидий, средств на капитальный ремонт и т.д.) при наличии у Управляющей организации таких сведений.

4. Ответственность Сторон

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ, Жилищным кодексом РФ, Законом о защите прав потребителей и настоящим Договором.

4.2. Управляющая организация несет ответственность в виде:

- возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника;
- возмещения убытков, причиненных невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств по Договору.

4.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ при выявлении факта порчи общего имущества в многоквартирном доме или порчи имущества других собственников при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных разделом 3.3. настоящего Договора.

4.4. Собственник, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5. Стоимость работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

5.1. Цена Договора определяется как сумма платы, вносимой собственниками за содержание общего имущества дома, прилегающей к нему территории, коммунальные услуги, содержание и ремонт многоквартирного дома, и средств целевого бюджетного финансирования. Собранные денежные средства учитываются Управляющей организацией на едином счете дома, имеют целевое назначение и могут расходоваться Управляющей организацией на следующие цели:

- Содержание, направляемое на обслуживание дома
- Текущий ремонт
- Капитальный ремонт
- Управленческое вознаграждение- в размере 10 % от цены на содержание, текущий и капитальный ремонт многоквартирного дома.

Сэкономленные и недорасходованные средства распределяются согласно решения Общего собрания собственников многоквартирного дома и предложений Управляющей организации.

5.2. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными мэрией г. Новосибирска.

При наличии у собственника индивидуальных приборов учета коммунальных услуг начисление производится за фактически потребленные услуги в порядке, установленном отдельным договором с организациями, предоставляющими коммунальные услуги.

При наличии коллективных приборов учета коммунальных услуг начисление производится за фактически потребленные услуги в порядке, установленном отдельным договором между Управляющей организацией и организациями, предоставляющими коммунальные услуги.

5.3. Расчетный период для платы за содержание и ремонт общего имущества жилого дома и коммунальные услуги установлен в один календарный месяц. Собственник вносит

плату на расчетный счет или в кассу Управляющей организации не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

5.4. Размер оплаты за жилье и коммунальные услуги может быть изменен Управляющей организацией без внесения изменений в настоящий договор в случае изменения и утверждения новых ставок мэрией г. Новосибирска, в порядке установленном законодательством.

Управляющая организация обязана информировать Собственников об изменении размера платы не позднее, чем за тридцать дней до даты начисления платы за жилищно-коммунальные услуги.

5.5. 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.

5.6. Изменение формы собственности на жилое помещение, оснований пользования помещением, образования или ликвидация товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

5.7. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации и нормативными актами органов исполнительной власти (мэрии г. Новосибирска).

6. Изменение и расторжение договора, урегулирование споров

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, собственник и Управляющая организация будут стремиться разрешить путем переговоров на общем собрании собственников помещений либо с их уполномоченным представителем (уполномоченными представителями).

6.2. В случае если указанные споры и разногласия не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.3. Изменения и дополнения в настоящий Договор вносятся по совместному решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и Управляющей организации.

6.4. Настоящий Договор может быть расторгнут в случаях:

- изменения права собственности или смены собственника помещения, при этом новый собственник помещения обязан заключить с Управляющей организации договор, идентичный договору, заключенному с данной Управляющей организацией остальными собственниками помещений в многоквартирном доме;

- расторжения договора с Управляющей организацией по инициативе общего собрания собственников квартир многоквартирного дома, при условии уведомления о принятом решении не позднее, чем за 60 дней до даты расторжения и направления в адрес Управляющей организации соответствующего уведомления с приложенным протоколом общего собрания собственников;

- ликвидации Управляющей организации;

- по другим причинам, определенным действующим законодательством РФ.

6.5. Управляющая организация в течение 30 дней после прекращения действия настоящего Договора обязана представить отчет собственникам о выполнении условий настоящего Договора, произвести сверку взаиморасчетов между собственником и Управляющей организацией, передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением этим домом, документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо в случае непосредственного управления домом, одному из собственников, имеющему право представлять интересы всех собственников многоквартир-

тирного дома. В случае остатка на лицевом счете многоквартирного дома денежных средств, вернуть их собственникам этого многоквартирного дома. Независимо от причин расторжения договора Собственник и Управляющая организация обязаны исполнить свои обязательства до момента окончания действия договора.

7. Прочие условия

7.1. Собственник и Управляющая организация создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

7.2. Управляющая организация является единственной организацией, с которой Собственник заключил договор управления домом.

7.3. Договор вступает в силу с 01.01.2007г. и действует до 31.12.2007г. При отсутствии заявления на расторжение договора от одной из Сторон за один месяц до окончания срока действия договора, настоящий Договор считается продленным на следующий календарный год и на тех же условиях.

7.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один экземпляр – для собственника (собственников), второй для Управляющей организации, имеющие одинаковую юридическую силу.

7.5. Неотъемлемой частью договора являются:

- Приложение № 1 «Состав общего имущества в многоквартирном доме, перечень работ по его содержанию и ремонту». **Прилагается к Договору при подписании;**

- Приложение № 2 «Акт технического состояния». **Составляется Комиссией в течение двух месяцев, начиная с даты подписания Договора. После подписания заверенные копии Акта передаются старшим по подъездам и дому. Оригинал Акта хранится Управляющей организацией в Досье дома (см. Приложение б);**

- Приложение № 3 «Перечень и качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг» **Прилагается к Договору при подписании;**

- Приложение № 4 . «Отчет по затратам на содержание и ремонт общего имущества жилого дома». **Форма Отчета по затратам на содержание и ремонт общего имущества жилого дома прилагается к Договору при подписании. (См. Пункт 3.1.10 Договора.) Заверенные копии Отчета передаются старшим по подъездам и дому. Оригинал Отчета хранится Управляющей организацией в Досье дома.**

- Приложение № 5 «Положение о старшем по подъезду (дому)» (примерное положение);

- Приложение № 6 «Состав комиссий по подготовке Приложений № 2 к настоящему Договору».

- Приложение № 7 «Технический паспорт жилого дома (копия)». Хранится у Старшего по дому. Оригинал Паспорта хранится Управляющей организацией в Досье дома.

8. Адреса, банковские реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация:

ГУП ЖКХ ННЦ СО РАН
630090 г. Новосибирск,
ул.Бульвар Молодежи,36
ИНН/КПП 5408181095 / 540801001
р/с 40502810644050180001
в Сибирском банке Сбербанка РФ г.Новосибирска
к/с 30101810500000000641
БИК 045004641

_____/В.П. Пасечников/

Собственники:

ФИО 1. _____/_____/_____
2. _____/_____/_____
3. _____/_____/_____
4. _____/_____/_____
5. _____/_____/_____
Паспорт: 1. _____

2. _____
3. _____
4. _____
5. _____