

**Д О Г О В О Р № 1-К/11**  
на предоставление коммунальных услуг

с. Прокудское

«\_\_\_» 2011 г.

**Открытое акционерное общество «Птицефабрика имени 50-летия СССР», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице директора Биль Андрея Альбертовича, действующего на основании Устава, одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Заказчик», с другой стороны, заключили Настоящий договор о нижеследующем:**

**1.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. «Исполнитель» обязуется обеспечивать коммунальными услугами, перечисленными в Приложении № 1 к Договору, жилое помещение, расположенное по адресу: \_\_\_\_\_, а «Заказчик» обязуется оплачивать предоставленные услуги на условиях настоящего договора.

**2.ЦЕНА И РАСЧЁТЫ ПО ДОГОВОРУ**

2.1. Коммунальные услуги оплачиваются согласно утвержденным и действующим тарифам на соответствующий вид коммунальных услуг.

2.2. Стоимость услуг, предоставляемых «Исполнителем» по настоящему Договору, включает в себя НДС.

2.3. Стоимость предоставляемых услуг может изменяться в течение времени действия Настоящего договора, в связи с увеличением тарифа, о чём «Исполнитель» уведомляет «Заказчика» в письменном виде за 10 дней до даты применения новой платы.

2.4. «Исполнитель» предоставляет «Заказчику» счёт на оплату и акт выполненных работ ежемесячно до 15 числа месяца, следующего за месяцем в котором были предоставлены услуги, по фактическим затратам.

2.5. «Заказчик» производит оплату счетов, предоставляемых «Исполнителем», в течение 10 дней со дня его поступления. Оплата производится путём перечисления денежных средств на расчётный счёт, либо наличными в кассу «Исполнителя».

**3.ОТВЕТСТВЕННОСТЬ**

3.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

3.2. За просрочку оплаты коммунальных услуг «Заказчик» уплачивает «Исполнителю» пеню в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки.

3.3. Стороны освобождаются от ответственности по договору, если это неисполнение явилось следствием непреодолимой силы

**4.СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

4.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания обеими сторонами, и действуют в течение неопределенного срока.

Исполнитель

Заказчик

## **5.ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

5.1.Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны только в том случае, если они составлены в письменной форме и подписаны обеими сторонами.

5.2.Сторона, пожелавшая расторгнуть данный договор, письменно извещает другую сторону за 10 календарных дней до фактического расторжения.

5.3.Изменение и расторжение настоящего договора возможно при достижении соглашения между сторонами по основаниям, установленным действующим законодательством.

5.4.Все споры и разногласия между сторонами в ходе исполнения обязательств по договору стороны будут стараться уладить мирным путём. В случае не достижения согласия мирным путём споры подлежат рассмотрению в судебном порядке.

5.5.Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

## **6.АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**«ИСПОЛНИТЕЛЬ»**

**«ЗАКАЗЧИК»**

Полное наименование:

**Открытое акционерное общество  
«Птицефабрика имени 50-летия СССР»**

Сокращённое наименование:

**ОАО «Птицефабрика имени 50-летия  
СССР»**

Юридический адрес: 632660, Новосибирская  
область, Коченёвский район, с. Прокудское

ИНН 5425001169, КПП 542501001,  
ОГРН 1065464012327,  
р/с 40702810923050000247  
в филиале «Новосибирский» ОАО «АЛЬФА-  
БАНК»  
к/с 30101810600000000774,  
БИК 045004774

Директор

\_\_\_\_\_ Биль А.А. \_\_\_\_\_

М.п.

Исполнитель

Заказчик

Приложение № 1  
к договору на предоставление  
коммунальных услуг

**ПЕРЕЧЕНЬ И КАЧЕСТВО КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ**

**Отопление**

Тепло поставляется бесперебойно в течение отопительного сезона, установленного органом местного самоуправления. Допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 град. С до нормативной; не более 8 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 12 град. С; не более 4 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 8 до 10 град. С, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа.

Температура в жилых помещениях в период отопительного сезона при условии утепления квартиры должна быть не ниже +18 град. С, а в угловых комнатах - не ниже +20 град. С. Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3 град. С. Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4 град. С.

Давление во внутридомовой системе отопления с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 0,1 МПа (1 кгс/кв. см); с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем.

Поставщик тепла: ОАО «Птицефабрика имени 50-летия СССР»  
Адрес: 632660, НСО, Коченёвский район, с. Прокудское, тел/факс 42-281; диспетчер 42-268

**Холодная вода и водоотведение**

Холодная вода поставляется в дома круглосуточно и бесперебойно в течение года под давлением от 0,06 МПа (0,6 кгс/кв. см) до 1 МПа (0,1 кгс/кв. см). Качество воды должно соответствовать санитарным нормам и правилам.

Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа единовременно, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа.

Водоотведение осуществляется круглосуточно и бесперебойно в течение года. Допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа единовременно (в том числе при аварии).

Поставщик холодной воды и ответственный за транспортировку сточной жидкости: ОАО «Птицефабрика имени 50-летия СССР»

Адрес: 632660, НСО, Коченёвский район, с. Прокудское, тел/факс 42-281; диспетчер 42-268

**«ИСПОЛНИТЕЛЬ»**

**«ЗАКАЗЧИК»**

Директор

А.А. Биль

Согласовано:

Главный экономист

Н.А. Солдатова

Главный энергетик

Е.В. Якушко

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**управления многоквартирным домом с собственником помещения**

с. Прокудское

« \_\_\_\_ » 20 \_\_ г.

Собственник жилого помещения \_\_\_\_\_, расположенного в  
многоквартирном доме по адресу: \_\_\_\_\_

(далее - многоквартирный дом), именуемый далее "Собственник", действующий на основании \_\_\_\_\_  
от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г.,  
с одной стороны, и **Открытое акционерное общество «Птицефабрика имени 50-летия СССР**, именуемое в  
дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Биль А.А., действующего на основании Устава, с другой  
стороны, далее вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным  
домом (далее - Договор) о нижеследующем.

### **1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Настоящий Договор заключен в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий  
проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечения сохранности, управления, надлежащего  
содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также обеспечения собственника  
жилищными и коммунальными услугами.

1.2. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников  
многоквартирного дома от « \_\_\_\_ » 200 \_\_\_\_ г.

1.3. Условия настоящего Договора определены общим собранием собственников многоквартирного  
дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

1.4. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является высшим органом  
управления данного многоквартирного дома. Между общими собраниями собственников помещений  
управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей компанией в порядке и на условиях,  
установленных общим собранием.

1.5. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским  
кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме,  
утверженными Правительством РФ и иными положениями гражданского законодательства РФ.

1.6. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома на момент заключения  
настоящего Договора отражены в Акте технического состояния многоквартирного дома (Приложение 1). Акт  
оценки технического состояния жилого дома составляется при передаче дома в управление Управляющей  
компании, а также при расторжении настоящего Договора по соответствующим основаниям.

### **2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Собственник поручает, а Управляющая компания принимает на себя обязательства совершать от  
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, а также осуществлять иную деятельность, направленную  
на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.2. Собственник выплачивает Управляющей компании вознаграждение в соответствии с условиями  
настоящего Договора.

2.3. Перечень и качество коммунальных услуг, предоставляемых Собственнику, приведен в  
Приложении 2.

2.4. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников  
помещений в многоквартирном доме, предоставляемых Собственнику, приведен в Приложении 3.

Перечень услуг и работ по настоящему Договору может быть изменен в соответствии с изменением  
законодательства путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору, составленного в 2-х  
экземплярах и подписанного Сторонами.

### **3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

Управляющая компания \_\_\_\_\_

Собственник \_\_\_\_\_

**3.1. Обязанности Сторон:**

3.1.1. Содержать общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с требованиями нормативных правовых актов, а также санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.

3.1.2. Создавать и обеспечивать благоприятные и безопасные условия для проживания граждан, деятельности организаций, находящихся в нежилых помещениях многоквартирного дома.

**3.2. Обязанности Собственника:**

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

3.2.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.

3.2.3. Своевременно в порядке, установленном решением общего собрания собственников помещений, оплачивать предоставленные ему по настоящему Договору услуги. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением настоящего Договора.

3.2.4. Обеспечивать доступ в принадлежащие на праве собственности помещения для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, устранения аварий и контроля имеющих соответствующие полномочия работников Управляющей компании и должностных лиц контролирующих организаций.

3.2.5. Незамедлительно сообщать в Управляющую компанию об обнаружении неисправности сетей оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению комфорта проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан.

3.2.6. За свой счет производить текущий ремонт занимаемого помещения, а также ремонт общего имущества в случае его повреждения по своей вине.

3.2.7. Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний квартирных (индивидуальных) приборов учета и предоставлять Управляющей компании в установленные сроки или в заранее согласованное с Управляющей компанией время обеспечить допуск для снятия показаний представителей Управляющей компании.

3.2.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, не 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 компанией.

3.2.9. Не производить, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей компанией.

3.2.10. Не заключать аналогичные договоры с другими лицами, а также воздерживаться от осуществления самостоятельной деятельности, аналогичной той, которая составляет предмет настоящего Договора, при условии добросовестного выполнения Управляющей компанией своих обязательств.

3.2.11. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи.

Иное лицо (Наниматель), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, несет обязанности и ответственность, имеет права в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

3.2.12. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

**3.3. Обязанности Управляющей компании:**

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

3.3.2. Организовывать предоставление коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 N 307:

а) заключать от имени Собственника договоры с организациями - поставщиками коммунальных услуг;

б) контролировать и требовать исполнения договорных обязательств подрядчиками;

в) устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиком договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов.

3.3.3. 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:

а) проводить выбор исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных организаций) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и заключать с ними от имени и за счет Собственника договоры, либо обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества самостоятельно;

б) контролировать и требовать исполнения договорных обязательств подрядчиками;

в) принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным с подрядчиками договорам;

г) устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиком договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;

д) подготавливать и представлять Собственнику предложения: о проведении капитального ремонта многоквартирного дома, по перечню и срокам проведения работ по капитальному ремонту и смете на их проведение, по размеру платежа за капитальный ремонт для каждого собственника помещения, по переселению собственников и нанимателей из подлежащего капитальному ремонту помещения в помещения маневренного фонда на время капитального ремонта, если работы по ремонту не могут быть проведены без выселения, а также предложения по предоставлению гражданам другого помещения, если жилое помещение, занимаемое ими в подлежащем капитальному ремонту доме, не может быть сохранено в результате такого ремонта;

е) осуществлять подготовку многоквартирного дома к сезонной эксплуатации;

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

з) принимать меры к обязательному предварительному письменному уведомлению граждан о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри помещений, их ремонта или замены, согласовывать сроки проведения указанных работ;

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

3.3.4. Представлять интересы Собственника, связанные с управлением многоквартирным домом, в государственных органах и других организациях.

3.3.5. Обеспечивать сохранность и надлежащее использование объектов, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома.

3.3.6. По требованию Собственника знакомить его с условиями совершенных Управляющей компанией действий, сделок в целях исполнения настоящего Договора.

3.3.7. Обеспечивать Собственника информацией об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт помещения, а также общего имущества; об организациях - поставщиках коммунальных и иных услуг.

3.3.8. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

3.3.9. Производить начисление, сбор, перерасчет платежей за жилищные, коммунальные и иные услуги в порядке и сроки, установленные законодательством, представляя к оплате Собственнику счет в срок до 10-го числа месяца, следующего за расчетным, самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц и контролировать исполнение ими договорных обязательств.

3.3.10. Перечислять организациям в порядке и сроки, установленные заключенными договорами, принятые у Собственника денежные средства в уплату платежей за предоставленные ими услуги.

3.3.11. Информировать Собственника в письменной форме об изменении размеров установленных платежей, стоимости предоставляемых коммунальных услуг не позднее чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых платежи будут вноситься в ином размере.

3.3.12. Ежегодно знакомить со сметой доходов и расходов уполномоченного представителя Собственника в течение 10 рабочих дней после установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества.

3.3.13. Рассматривать обращения Собственника и иных Нанимателей и принимать соответствующие меры в установленные сроки.

3.3.14. Представлять Собственнику отчеты о выполнении настоящего Договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным, либо по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.15. Выполнять предусмотренные настоящим Договором обязанности надлежащим образом и своевременно, руководствуясь указаниями Собственника. Указания Собственника должны быть правомерными, осуществимыми и конкретными.

3.3.16. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством.

#### 4. ПРАВА СТОРОН

4.1. Собственник имеет право:

Управляющая компания \_\_\_\_\_

Собственник \_\_\_\_\_

4.1.1. Пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме, своевременно получать качественные жилищные и коммунальные услуги в соответствии с установленными стандартами и нормами, в том числе на незамедлительное устранение аварий и неисправностей.

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

4.1.3. В установленном порядке требовать возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей компании.

4.1.4. Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт помещения, а также общего имущества; об организациях - поставщиках коммунальных и иных услуг.

4.1.5. Знакомиться с договорами, заключенными в целях реализации настоящего Договора Управляющей компанией.

4.1.6. Получать ежегодный отчет о выполнении условий настоящего Договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным, либо по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.1.7. Сообщать Управляющей компании об имеющихся возражениях по представленному отчету в течение 10-го дней после его представления. В случае если в указанный срок возражения не будут представлены, отчет считается принятым Собственником.

4.1.8. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принятии решений при изменении плана работы.

4.1.9. В случае необходимости обращаться к Управляющей компании с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, отопления на условиях, согласованных с Управляющей компанией.

4.1.10. Обращаться с жалобами на действия (бездействие) Управляющей компании в государственные органы, осуществляющие контроль за сохранностью жилищного фонда или иные органы, а также в суд за защитой своих прав и интересов.

4.1.11. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей компанией по настоящему Договору путем создания ревизионной группы из числа собственников. Требовать от Управляющей компании в пятидневный срок представлять письменные ответы, связанные с исполнением настоящего Договора.

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

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

#### 4.2. Управляющая компания имеет право:

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

4.2.2. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных ею в результате нарушения Собственником обязательств по настоящему Договору.

4.2.3. Требовать от Собственника возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества в многоквартирном доме.

4.2.4. На условиях, определенных общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, пользоваться переданными служебными помещениями и другим имуществом в соответствии с их назначением.

4.2.5. По решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме сдавать в аренду жилые, подвальные, чердачные помещения, мансарды.

Направлять доходы от сдачи в аренду указанных помещений на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома.

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

4.2.7. Требовать от Собственника своевременного внесения платы за оказываемые услуги.

4.2.8. Принимать меры по взысканию задолженности по платежам за жилищно-коммунальные услуги.

4.2.9. Осуществлять целевые сборы по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.2.10. В случае непредставления Собственником или Нанимателями до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета.

4.2.11. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

Управляющая компания \_\_\_\_\_

Собственник \_\_\_\_\_

- 4.2.12. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.
- 4.2.13. Осуществлять контроль деятельности подрядных организаций, осуществляющих выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества, коммунальных услуг и их соответствия условиям договоров.
- 4.2.14. Иные права, предусмотренные законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.

## 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 Управляющей компанией в результате противоправных действий в период действия настоящего Договора;
- за ущерб, причиненный Управляющей компанией, установленный судебными решениями по искам третьих лиц, в том числе ресурсоснабжающих организаций.

5.2.2. За несвоевременное и/или неполное внесение платы по настоящему Договору путем уплаты Управляющей компанией 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 Управляющей компанией, в случае проживания в жилых помещениях лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и не внесения за них платы за жилищно-коммунальные услуги.

5.3. Управляющая компания несет ответственность:

- за ущерб, причиненный Собственнику в результате ее действий или бездействия, в размере причиненного ущерба;
- по сделкам, совершенным Управляющей компанией со сторонними организациями;
- за организацию и несоответствие предоставляемых услуг требованиям нормативных правовых актов.

## 6. ФОРС-МАЖОР

6.1. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если невыполнение настоящего Договора явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.

6.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по настоящему Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

6.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

## 7. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

7.1. Цена договора определяется как сумма платы за помещение и коммунальные услуги, предусмотренные Приложениями 2, 3 к настоящему Договору, и дополнительные услуги.

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

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, отопление.

7.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей компании и устанавливается на срок не менее одного года.

7.3. 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.

7.4. Собственник вносит плату в кассу и/или на расчетный счет Управляющей компании.

7.5. Оплата производится на основании платежных документов, представленных Управляющей компанией не позднее 15-го числа месяца, следующего за расчетным.

Управляющая компания \_\_\_\_\_

Собственник \_\_\_\_\_

7.6. При предоставлении жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за жилищно-коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

7.7. Не использование собственниками помещений не является основанием не внесения платы за жилое 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.

## **8. КОНТРОЛЬ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ**

8.1. Контроль Собственника за деятельностью Управляющей компании включает в себя:

8.1.1. Представление Собственнику информации о состоянии переданного в управление жилищного фонда.

8.1.2. Контроль целевого использования Управляющей компании денежных средств, платежей за жилищно-коммунальные услуги, поступающих от Собственников.

8.1.3. Отчет Управляющей компании о выполнении настоящего Договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным, либо по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

8.2. Контроль за исполнением обязательств Управляющей компании по настоящему Договору осуществляется Собственником самостоятельно и (или) ревизионной группой (комиссией), созданной из числа собственников.

8.3. Оценка качества работы Управляющей компании осуществляется на основе следующих критериев:

8.3.1. Своевременное осуществление платежей по договорам с подрядными организациями.

8.3.2. Наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту жилищного фонда.

8.3.3. Осуществление Управляющей компании мер по контролю за качеством и объемом поставляемых жилищно-коммунальных услуг.

8.3.4. Снижение количества жалоб Собственников на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния общего имущества в многоквартирном доме.

8.3.5. Уровень сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, прочих платежей.

8.3.6. Своевременность и регулярность представляемых Собственникам планов, отчетов, информации о состоянии и содержании переданного в управление многоквартирного дома.

8.4. Недостатки, выявленные Собственником или ревизионной группой, фиксируются в письменном виде (актом) в присутствии уполномоченных представителей Управляющей компании.

Недостатки, указанные в акте, а также предложения Собственников по устранению этих недостатков рассматриваются Управляющей компанией в течение 10 календарных дней с момента получения акта.

Управляющая компания в течение 10 календарных дней с момента получения акта вправе организовать обсуждение недостатков и предложений по их устраниению на общем собрании Собственников с участием своего представителя.

## **9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

9.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в настоящем Договоре, будут разрешаться путем переговоров.

9.2. При не урегулировании спорных вопросов путем переговоров споры разрешаются в порядке, установленном законодательством.

## **10. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами.

10.2. Настоящий Договор заключен на неопределенный срок.

10.3. Настоящий Договор может быть изменен или прекращен по письменному соглашению Сторон, а также в других случаях, предусмотренных законодательством.

10.4. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон.

10.5. 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 были предусмотрены настоящим Договором.

Управляющая компания \_\_\_\_\_

Собственник \_\_\_\_\_

10.6. Управляющая компания за тридцать дней до прекращения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организацией, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу 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.

## 11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

11.2. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством.

11.3. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются Приложения.

## 12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

ОАО «Птицефабрика имени 50-летия СССР»

Юридический адрес: 632660, Новосибирская область,  
Коченёвский район, с. Прокудское

Почтовый адрес: тот же

ИНН 5425001169, КПП 542501001,  
ОГРН 1065464012327, р/с 40702810923050000247 в  
филиале «Новосибирский» ОАО «АЛЬФА-  
БАНК», к/с 3010181060000000774 БИК 045004774

### СОБСТВЕННИК

Ф.И.О. \_\_\_\_\_

паспорт: серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

кем выдан \_\_\_\_\_

дата выдачи: \_\_\_\_\_

Адрес регистрации: \_\_\_\_\_

Директор

А.А. Биль

подпись

расшифровка подписи

# Приложение № 1

## к договору

### управления многоквартирным домом с собственником помещения

**АКТ**  
**технического состояния многоквартирного дома**  
№ \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_

с. Прокудское «\_\_» \_\_\_\_ 2008 г.

Комиссия в составе представителей Управляющей компании  
и уполномоченного представителя собственников

произвела обследование данного многоквартирного дома и установила следующее:

## 1. Состав общего имущества

Год постройки		
Материал стен		
Число этажей	Количество подъездов	
Наличие подвала или полуподвала		кв. м
Мансарда		кв. м
Стоимость строения (восстановительная)		тыс. руб.
Износ	Руб., или	%
Общая площадь помещений		кв. м
В том числе жилая		кв. м
Количество квартир	, комнат	
Количество собственников жилых помещений		
Количество нанимателей жилых помещений		
Торговые помещения	кв. м,	кв. м
производственные Учреждения	кв.	кв. м
Гаражи	кв. м, встроенные	кв. м
Прочие		кв. м
Подсобные постройки:		
Количество собственников нежилых помещений		
Общее количество потребителей <sup>1</sup>		
Дом оборудован*		

1. При установлении количества Потребителей, которым предоставляются услуги, учитывается количество собственников жилых помещений, членов семей собственников, нанимателей жилых помещений, членов семей нанимателей, собственников нежилых помещений, а также

количество работников, работающих в организациях, расположенных в нежилых помещениях многоквартирного дома.

(горячим и холодным водоснабжением; центральным отоплением\*

электроснабжением установленной максимальной мощностью - кВт)

## 2. Конструкции (результат осмотра)

Наименование элементов общего имущества	Оценка технического состояния или краткое описание дефекта и причины его возникновения	Решение о принятии мер (капитальный или текущий ремонт, выполняемый обслуживающей организацией или собственникам и помещений за их счет)
1. Кровля		
2. Фасад		
3. Инженерное оборудование		
4. Фундаменты		
В том числе:		
Балконы		
Карнизы		
Водоотводящие устройства		
Перекрытия		
Полы		
Окна		
Двери		
Лестничные марши		
Печи и очаги		
Благоустройство:		
Отмостки и тротуары		
Покрытие дорожных территорий		
Заборы, ограды		
Ворота		
Зеленые насаждения		
Инженерное оборудование		
Радиаторы		
Горячее водоснабжение		
Приборы		

Бойлеры		
Наличие транзитных трасс		

Водопровод		
Наличие повышительных насосов		
Канализация		
Приборы		
Наличие внутридомовой ливневой канализации		
Электрооборудование		
Осветительные точки		
Электродвигатели		
Лифты		
...		

Строение находится в \_\_\_\_\_ состоянии  
и/или нуждается в \_\_\_\_\_

Представитель  
Управляющей компании

Уполномоченный  
представитель собственников

**Приложение № 2  
к договору  
управления многоквартирным домом с  
собственником помещения**

**ПЕРЕЧЕНЬ И КАЧЕСТВО КОММУНАЛЬНЫХ  
УСЛУГ**

**Отопление**

Тепло поставляется бесперебойно в течение отопительного сезона, установленного органом местного самоуправления. Допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 град. С до нормативной; не более 8 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 12 град. С; не более 4 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 8 до 10 град. С, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа.

Температура в жилых помещениях в период отопительного сезона при условии утепления квартиры должна быть не ниже +18 град. С, а в угловых комнатах - не ниже +20 град. С. Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3 град. С. Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4 град. С.

Давление во внутридомовой системе отопления с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 0,1 МПа (1 кгс/кв. см); с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем.

Поставщик тепла: ОАО «Птицефабрика имени 50-летия СССР»

Адрес: 632660, НСО, Коченёвский район, с. Прокудское, тел/факс 42-281; диспетчер 42-268

**Холодная вода и водоотведение**

Холодная вода поставляется в дома круглосуточно и бесперебойно в течение года под давлением от 0,06 МПа (0,6 кгс/кв. см) до 1 МПа (0,1 кгс/кв. см). Качество воды должно соответствовать санитарным нормам и правилам.

Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа единовременно, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа.

Водоотведение осуществляется круглосуточно и бесперебойно в течение года. Допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа единовременно (в том числе при аварии).

Поставщик холодной воды и ответственный за транспортировку сточной жидкости: ОАО «Птицефабрика имени 50-летия СССР»

Адрес: 632660, НСО, Коченёвский район, с. Прокудское, тел/факс 42-281; диспетчер 42-268

Представитель

Уполномоченный

Управляющей компании

представитель собственников

**Приложение № 3**

**к договору**

**управления многоквартирным**

**домом с собственником**

**помещения**

**ПЕРЕЧЕНЬ**

**обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества  
собственников помещений в многоквартирном доме**

<b>Вид работ</b>	<b>Периодичность</b>
1. Вывоз твердых бытовых отходов	Один раз в день
2. Укрепление водосточных труб, колен и воронок	Один раз в год
3. Расконсервирование и ремонт, консервация системы центрального отопления, ремонт просевшей отмостки	Один раз в год
4. Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости в течение года
5. Ремонт, регулировка, промывка, расконсервация систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.	Один раз в год
6. Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления, электротехнических устройств.	Один раз в год
7. Проверка исправности канализационных вытяжек	Один раз в год
8. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	Один раз в год

9. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	Один раз в год
10. Аварийное обслуживание	Постоянно на системах водоснабжения, теплоснабжения, канализации, электроснабжения.

Представитель  
Управляющей компании

Уполномоченный  
представитель собственников

**ПЕРЕЧЕНЬ**  
**дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества  
собственников помещений в многоквартирном доме**

**1. Дополнительные услуги по содержанию общего имущества**

Вид работ	Периодичность
1. Ликвидация наледи.	
2. Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек.	

УСЛУГИ ВЫВОЗА БЫТОВЫХ ОТХОДОВ	
3. Вывоз твердых бытовых отходов	Один раз в год
4. Вывоз крупногабаритного мусора	
Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	
5. Укрепление водосточных труб, колен и воронок	Один раз в год
Проведение технических осмотров и мелкий ремонт	

6. Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения, вентиляции, дымоудаления, электротехнических устройств: прочистка канализационного лежака	раз(а) в год
Проверка исправности канализационных вытяжек	раз(а) в год
Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	раз(а) в год
Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	раз(а) в год
7. Регулировка и наладка систем отопления	
8. Проверка и ремонт коллективных приборов учета	Кол-во и тип приборов, требующих проведения проверки или ремонта шт.
<b>УСТРАНЕНИЕ АВАРИИ И ВЫПОЛНЕНИЕ ЗАЯВОК НАСЕЛЕНИЯ</b>	
9. Устранение аварии	На системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения в течение минут, на системах канализации в течение минут, на системах энергоснабжения в течение минут после получения заявки диспетчером
10. Выполнение заявок населения:	
Протечка кровли	сутки(ок)

Нарушение водопровода	сутки (ок)
Неисправность осветительного оборудования помещений общего пользования	сутки (ок)
Неисправность электрической проводки оборудования	
	1

## 2. Дополнительные работы по ремонту общего имущества

### Фундаменты

1. Устранение повреждений фундаментов
2. Осушение
3. Устранение замачивания грунта под фундаментом
4. Ремонт внутридомовых и наружных дренажей
5. Устранение осадок фундаментов
6. Устранение причин деформации фундаментов
7. Восстановление (ремонт) освещения и вентиляции подвала
8. Восстановление (ремонт) решеток на продухах фундамента
9. Восстановление (ремонт) приямков
  
10. Восстановление (ремонт) отмостков
11. Восстановление (ремонт) гидроизоляции
12. Восстановление (ремонт) вводов инженерных коммуникаций в подвальные помещения через фундаменты

#### **Каменные, кирпичные, железобетонные стены**

13. Устранение повреждений стен, в том числе в подвалах и чердаках
14. Восстановление теплозащиты стен
15. Модернизация теплоизоляции стен
16. Создание, восстановление или модернизация гидроизоляции стен
17. Восстановление или модернизация звукоизоляции стен и перегородок
18. Восстановление несущей способности стен
19. Устранение деформации стен и перегородок
20. Восстановление креплений выступающих деталей фасада.
21. Восстановление (ремонт) разрушений и повреждений отделочного слоя
22. Восстановление (ремонт) облицовки плиткой
23. Герметизация, теплоизоляция межпанельных и иных швов
24. Окраска фасадов
25. Устранение причин и последствий коррозионного повреждения закладных деталей и арматуры
26. Восстановление (ремонт) водоотводящих устройств наружных стен
27. Восстановление (ремонт) стальных деталей крепления (кронштейны пожарных лестниц, флагодержатели, ухваты водосточных труб и др.)
28. Защита стальных элементов от коррозии
29. Окраска стен помещений общего пользования

#### **Балконы, козырьки, лоджии и эркеры**

- 30 Ремонт несущих конструкций балконов, лоджий, козырьков и эркеров
31. Восстановление организованного отвода воды с балконов, лоджий, козырьков и эркеров
32. Восстановление (ремонт), модернизация гидроизоляции балконов, лоджий, козырьков и эркеров
33. Восстановление (ремонт) ограждений балконов и лоджий
34. Окраска ограждений балконов и лоджий, конструкций балконов, лоджий, козырьков и эркеров

## **Перекрытия**

35. Устранение повреждений перекрытий
36. Восстановление теплотехнических свойств
37. Восстановление акустических свойств перекрытий
38. Восстановление водоизоляционных свойств перекрытий (перекрытия в санитарных узлах)
39. Восстановление теплогидроизоляции примыканий наружных стен, санитарно-технических устройств и других элементов
40. Ремонт перекрытий, пораженных древесными домовыми грибками и/или дереворазрушающими насекомыми
41. Усиление перекрытий
42. Устранение сверхнормативных прогибов перекрытий
43. Устранение смещения несущих конструкций
44. Заделка не плотностей вокруг трубопроводов отопления и горячего водоснабжения, проходящих через перекрытия

## **Полы**

45. Устранение повреждений полов в местах общего пользования многоквартирного дома
46. Восстановление защитноотделочного покрытия пола
47. Окраска деревянных полов
48. Ремонт полов

## **Перегородки**

49. Восстановление (ремонт), модернизация звукоизоляционных свойств перегородок
50. Восстановление (ремонт), модернизация огнезащитных свойств перегородок
51. Восстановление (ремонт), модернизация влагозащитных свойств перегородок
52. Устранение повреждений перегородок, ликвидация излишнего наклона или выпучивания перегородок
53. Восстановление облицовки перегородок
54. Окраска перегородок

## **Крыши**

- 55 Устранение протечек кровли
56. Ремонт, модернизация кровли
57. Восстановление (ремонт) вентиляционных устройств (оборудования)
58. Окраска металлической кровли
59. Покрытие мягких кровель защитными мастиками
60. Окраска стальных связей и креплений, размещенных на крыше и в чердачных помещениях

61. Ремонт, восстановление, модернизация оборудования, установленного на крыше

62. Восстановление (ремонт) продухов вентиляции

63. Восстановление (ремонт) дымовых и вентиляционных труб

64. Восстановление (ремонт) выходов на крышу

65. Восстановление (ремонт) парапетов, архитектурных деталей и т.д.

66. Восстановление (ремонт) систем водоотвода

67. Ремонт примыканий и заделка стыков

68. Ремонт, утепление дверей с лестничных площадок на чердак

### **Окна, двери, световые фонари**

69. Восстановление (ремонт) дверей в помещениях общего пользования

70. Восстановление (ремонт) окон в помещениях общего пользования

71. Замена дверей в помещениях общего пользования

72. Замена окон в помещениях общего пользования

73. Утепление дверей в помещениях общего пользования

74. Восстановление (ремонт) дверных и оконных откосов

### **Лестницы**

75. Ремонт металлических косоуров

76. Устранение повышенных прогибов площадок и маршей

77. Ремонт ограждений, поручней и предохранительных сеток

78. Ремонт, замена перил

79. Окраска металлических элементов лестниц

80. Устройство, ремонт пандусов

### **Теплоснабжение**

81. Ремонт, замена котлов

82. Ремонт, модернизация внутридомовых тепловых сетей

83. Ремонт, промывка отопительных элементов

84. Ремонт, модернизация центральных и индивидуальных тепловых пунктов

85. Восстановление теплоизоляции систем теплоснабжения

86. Ремонт или замена неисправных приборов учета и регулирования

87. Ремонт элеваторного узла

88. Ремонт насосов, магистральной запорной арматуры, автоматических устройств

### **Газоснабжение**

89. Ремонт сетей внутридомовых сетей газоснабжения

90. Ремонт, замена неисправных приборов учета и регулирования

91. Ремонт газоиспользующего оборудования

## **Внутридомовое электричество**

- 92. Ремонт, замена шкафов вводных и вводно-распределительных устройств
- 93. Ремонт, замена аппаратуры защиты, контроля и управления общего пользования
- 94. Ремонт внутридомового электрооборудования общего пользования
- 95. Ремонт, замена внутридомовых электрических сетей
- 96. Ремонт, замена этажных щитков и шкафов
- 97. Ремонт, замена приборов учета и регулирования общего пользования
- 98. Ремонт, замена осветительных установок помещений общего пользования

## **Водопровод и водоотведение**

- 99. Ремонт, замена внутридомовых сетей водоснабжения
- 100. Ремонт, замена внутридомовых сетей канализации
- 101. Ремонт, замена неисправных приборов учета и регулирования водоснабжения
- 102. Ремонт оборудования, приборов и арматуры водопроводной сети общего пользования

## **Объекты внешнего благоустройства**

- 103. Ремонт объектов внешнего благоустройства
- 104. Строительство объектов внешнего благоустройства

Директор

А.А. Биль

Согласовано:

Главный экономист

Н.А. Солдатова

Главный энергетик

Е.В. Якушко