

**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ**  
**многоквартирным домом №16 по ул. Спартака, г. Новосибирск, 630007**

г. Новосибирск

28 марта 2015 г.

Товарищество собственников жилья «Спартак» (далее ТСЖ «Спартак») в лице Председателя правления Бурумова Владимира Ивановича, действующего на основании устава ТСЖ «Спартак», с одной стороны и собственники помещений в многоквартирном доме №16 по ул. Спартака с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом по адресу: 630007, г. Новосибирск, ул. Спартака, дом №16 (далее МКД №16).

**1. ЗАКОНЫ, НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ, ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И СОКРАЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ**

- 1.1. Законы, нормативные правовые акты,
- 1.2. которыми стороны руководствуются при выполнении условий настоящего договора
- 1.2.1. Конституция Российской Федерации.
- 1.2.2. Гражданский кодекс Российской Федерации (далее ГК РФ), в том числе ст.246-248, ст. 304, ч.1 ст.539 ГК РФ.
- 1.2.3. Жилищный кодекс Российской Федерации (далее ЖК РФ), в том числе:
- ч.8 ст.5 «Жилищное законодательство»;
  - ст.10 «Основания возникновения жилищных прав и обязанностей»;
  - ч.3 ст.30 «Права и обязанности собственника жилого помещения»;
  - ч.3 ст.31 «Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении»;
  - ст.36 «Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме»;
  - ч.1 ст.37 «Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме»;
  - ч.1 и ч.3 ст.39 «Содержание общего имущества в многоквартирном доме»;
  - ст.44 «Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме»;
  - ч.5 ст.46 «Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме»;
  - ст.135 «Товарищество собственников жилья»;
  - ст.137 «Права товарищества собственников жилья»;
  - ст.138 «Обязанности товарищества собственников жилья»;
  - ст.143.1 «Права членов товарищества собственников жилья и не являющихся членами товарищества собственников помещений в многоквартирном доме»;
  - ст.145 «Общее собрание членов товарищества собственников жилья»;
  - ст.153-157 раздела VII «Плата за жилое помещение и коммунальные услуги»;
  - ст.162 «Договор управления многоквартирным домом».
- Правовое обоснование основных положений настоящего договора обеспечивается совокупностью следующих статей ГК РФ и ЖК РФ: п.1.ст.539 ГК РФ, ст.44-48, п.1 ст.137, п.2) ст.138, п.1 и п.2 ст.161 ЖК РФ.
- 1.1.4. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491 (далее Правила № 491).
- 1.1.5. Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утверждённые постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 г. №354 (далее Правила №354).
- 1.1.6. Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 №290 (далее Правила №290).
- 1.1.7. Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утверждённые постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 №416 (далее Правила №416).



**1.1.8.** Правила благоустройства г. Новосибирска (Приложение к решению горсовета г. Новосибирска от 30.06.2006г. №304 в редакции решений Совета депутатов г. Новосибирска от 25.03.2009г. №1180, от 23.12.2009 г. №1487, от 28.09.2011 г. №428) (далее Правила благоустройства).

**1.1.9.** Стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 г. №731 (далее Правила №731).

**1.1.10.** Иные положения гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативные и правовые акты города Новосибирска, приказы Департамента по тарифам НСО, решения общих собраний собственников помещений МКД №16.

**1.2. Термины, определения и сокращения, используемые в настоящем договоре, толкование которых утверждено общим собранием**

**1.2.1. МКД** - многоквартирный дом, в настоящем Договоре многоквартирный дом №16 по адресу: 630007, г. Новосибирск, ул. Спартака, дом 16.

**1.2.2. Реестр собственников помещений** – реестр собственников помещений в МКД № 16 на дату заключения Договора. (Приложение №1).

**1.2.3. Собственник или собственник помещения в МКД № 16** - собственник помещения в многоквартирном доме №16 по ул. Спартака.

**1.2.4. Общее имущество в МКД №16** – общее имущество собственников в многоквартирном доме №16 по ул. Спартака согласно ч.1.ст. 36 ЖК РФ:

1) 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, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, чердачное помещение, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, в том числе стены, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности (часть 1 в ред. Федерального закона от 04.06.2011 N 123-ФЗ).

**1.2.5. Общее собрание собственников помещений в МКД №16** - высший орган управления МКД №16, к компетенции которого ст.46 ЖК РФ относит решение любых вопросов, связанных с управлением многоквартирными домами.

**1.2.6. Договор (настоящий Договор)** – договор управления многоквартирным домом №16 по ул. Спартака, заключаемый собственниками помещений в МКД №16 с ТСЖ «Спартак».

**1.2.7. Отдельный договор** – двухсторонний договор, заключаемый собственниками отдельных помещений в МКД №16, или иными лицами с ТСЖ «Спартак» с соблюдением положений настоящего Договора.

**1.2.8. Потребитель** - физическое или юридическое лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в МКД, потребляющее жилищные и коммунальные услуги (п.2 Правила №354).

**1.2.9. Централизованные сети инженерно-технического обеспечения** - совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для подачи коммунальных ресурсов к внутридомовым инженерным системам, отвода бытовых стоков из внутридомовых инженерных систем (п.2 Правил №354).

**1.2.10. Внутридомовые инженерные системы** - общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, инженерные коммуникации (сети), механическое,



электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, предназначенные для подачи коммунальных ресурсов от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования (п.2 Правил №354).

**1.2.11. Внутриквартирное оборудование** - находящиеся в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме и не входящие в состав внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг (п.2 Правил №354).

**1.2.12. Нежилое помещение в многоквартирном доме** - помещение в многоквартирном доме, которое не является жилым помещением и не является общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме (п.2 Правил №354).

**1.2.13. Инженерные системы нежилого помещения в местах общего пользования** - находящиеся в местах общего пользования инженерные системы, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, принадлежащие собственнику нежилого помещения и предназначенное для подачи коммунальных ресурсов от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования отдельного помещения по отдельным абонентским договорам, заключенным собственником нежилого помещения с ресурсодержателем, согласно степени благоустройства МКД №16.

**1.2.14. Ресурсоснабжающая организация** - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов и отведение сточных бытовых вод (п.2 Правил №354).

**1.2.15. Индивидуальный прибор учета** - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в одном жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме (п.2 Правил №354).

**1.2.16. Коллективный (общедомовой) прибор учета** - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом (п.2 Правил №354).

**1.2.17. Исполнитель** - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, оказывающий услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений дома, предоставляющий потребителю коммунальные услуги (п.2 Правил №354).

**1.2.18. Коммунальные услуги** - осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или двух и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также земельного участка, на котором расположен жилой дом (п.2 Правил №354).

**1.2.19. Коммунальные ресурсы** - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия, используемые для предоставления коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения (п.2 Правил №354).

**1.2.20. Степень благоустройства многоквартирного дома** - качественная характеристика многоквартирного дома, определяемая наличием и составом внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление потребителям коммунальных услуг тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем (п.2 Правил №354).

**1.2.21. Земельный участок** - принадлежащий всем собственникам помещений в МКД №16 на праве общей долевой собственности (ст.36 ЖК РФ) земельный участок с кадастровым номером 54:35:10 1531:0001, на котором расположен МКД №16 и прилегающая к дому территория с элементами благоустройства и озеленения. (Приложение № 2).

**1.2.22. Придомовая территория** - находящийся в общей долевой собственности у собственников помещений в многоквартирном доме земельный участок, включающий пешеходные пути к входам, подъезды к дому и площадки для жильцов данного дома – с зелеными насаждениями, площадки - детские, спортивные, для отдыха, для контейнеров, для выгула собак и т.п.

**1.2.23. Распоряжение общим имуществом (ст.36 ЖК РФ)** - распоряжение местами общего пользования (подвал, крыша, несущие конструкции, чердачное помещение,



придомовая территория), находящимися в долевой собственности, по соглашению всех ее участников согласно ч.1 ст. 246 ГК РФ.

**1.2.24. Владение и пользование общим имуществом (ст.36 ЖК РФ)** - владение и пользование местами общего пользования (подвал, крыша, несущие конструкции, чердачное помещение, придомовая территория), находящимися в долевой собственности, по соглашению всех ее участников согласно ч.1 ст. 247 ГК РФ.

**1.2.25. Соглашение всех участников общедолевой собственности** - решение общего собрания собственников МКД №16 согласно ст. 44-46 ЖК РФ.

**1.2.26. Правила пользования общим имуществом иными лицами** - решение общего собрания собственников МКД №16 о порядке пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о пределах использования земельного участка, о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, согласно п/п. 3, п. 2 ст.44 ЖК РФ.

**1.2.27. Соглашение о пределах использования земельного участка** - принятое общим собранием собственников помещений в МКД №16 решение о пределах использования земельного участка, на котором расположен МКД №16, согласно п/п.2 п.2 ст.44 ЖК РФ. (Приложение № 3).

**1.2.28. Нарушение пределов использования земельного участка (п.2 ст. 44 ЖК РФ)** означает самовольное, без принятия решения общим собранием собственников МКД №16 действие:

- огораживание участков придомовой территории для коммерческой деятельности отдельным собственником помещения в МКД №16;
- устройство индивидуального входа с крыльцом на придомовой территории вне общего входа в подъезды МКД №16;
- сдача в аренду нежилого помещения иному лицу без уведомления ТСЖ «Спартак» и предоставления копий документов, удостоверяющих право пользования помещением предприятия арендатора, и получения решения собственников общедолевой собственности на использование арендатором придомовой территории, влекущее ограничение прав пользования ею законных собственников;
- устройство парковок для личных автомобилей на придомовой территории, газонах, клумбах, тротуарах и так далее;
- размещение рекламных конструкций, малых форм, рекламных щитов;
- изменение ландшафта и благоустройства придомовой территории, в том числе выкорчевка деревьев, кустарников, ликвидация клумб, прокладка дополнительных тротуарных дорожек к офисам или изменение направления существующих проходов;
- нарушения Правил благоустройства г. Новосибирска;
- другие действия, которые согласно ст. 7.1 Кодекса об административных правонарушениях квалифицируются как самовольное занятие земли.

**1.2.29. Нарушение правил эксплуатации внутридомовых инженерных систем** означает:

- самовольное, без согласования с ТСЖ «Спартак» выполнение технических мероприятий на внутридомовых инженерных системах;
- подключение к внутриквартирным сетям дополнительных энергопотребляющих установок и оборудования сверх установленных проектной документацией нагрузок на электро-, тепло-, водоснабжение и водоотведение;
- сдача в аренду помещений иным лицам без предоставления в ТСЖ «Спартак» оформленных на них договоров на электро-, тепло-, водоснабжение и водоотведение, технической документации на инженерные сети потребителя энергоресурсов, без согласования энергетических нагрузок и выполнения, при необходимости, технических работ по обеспечению дополнительного энергопотребления без ущемления прав иных собственников МКД №16 и возникновения сверхнормативных нагрузок на внутридомовые инженерные системы.

**1.2.30. Защита прав собственников общего имущества (ст.36 ЖК РФ)** включает:

- предъявление требования исполнителем услуг, которым в МКД №16 является ТСЖ «Спартак», нарушителям на устранение всяких нарушений прав собственников общедолевой собственности, хотя бы эти нарушения и не были сопряжены с лишением владения, согласно ст.304 ГК РФ;



- истребование с собственников помещений задолженности за оказанные им услуги, восполнения задолженности по целевым взносам, собираемым по решению общего собрания собственников либо в соответствии с требованиями действующего законодательства;

- истребование возмещения в пользу собственников общедолевой собственности от собственника нежилого помещения из части получаемого им дохода от сданного в аренду помещения иным лицам, занимающимся предпринимательской деятельностью, в качестве компенсации за причиненные неудобства и ограничения, обусловленные изменением пределов пользования участком придомовой территории и (или) использования участка придомовой территории в предпринимательской деятельности, согласно п/п. 2 п. 2 ст. 44 ЖК РФ и ст.248 ГК РФ;

- истребование возмещения увеличения стоимости потребляемых энергоресурсов вследствие превышения величины разрешенной мощности нагрузки или установленных лимитов потребления (п.п. 3 пункта 2 ст.44 ЖК РФ);

- истребование оплаты услуг на содержание и обеспечение эксплуатации инженерных систем нежилого помещения, расположенных в местах общего пользования.

**1.2.31. Иные лица** - физические, юридические лица не являющиеся собственниками помещений в МКД и осуществляющие пользование помещением и общим имуществом не на праве собственности, а на других законных основаниях, как то: на праве членства в семье собственника, владения по наследованию, договора найма или аренды помещения.

**1.2.32. Содержание инженерных систем нежилого помещения в местах общего пользования** - дополнительная обязательная к выполнению возмездная услуга собственнику, оказываемая исполнителем услуг, которым в МКД №16 является ТСЖ «Спартак» (ст.161 - 162 ЖК РФ, Правила №416), по эксплуатации, техническому обслуживанию, диагностике, испытаниям инженерных систем нежилого помещения, находящихся в местах общего пользования и предназначенных для доставки энергоресурсов от инженерных систем МКД №16 до потребителя в пределах границ разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности, определенных между исполнителем услуг и потребителем схемой разграничения границ.

**1.2.33. Плата за помещение** - оплата собственниками жилых и нежилых помещений услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме согласно ст.39, п.1 ст.158 ЖК РФ, п.28 Правил содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. №491, Постановления Президиума ВАС РФ от 09.11.2010 г. №4910/10 согласно которому собственник нежилого помещения наравне с собственниками иных помещений является потребителем выполненных в процессе технического обслуживания дома комплекса услуг и работ, которые должны быть оплачены вне зависимости от заключения договора с собственником нежилого помещения..

**1.2.34. Плата за коммунальные услуги** – оплата собственниками потребляемых коммунальных услуг, согласно ст.153-157 ЖК РФ.

**1.2.35. Плата за содержание инженерных систем нежилого помещения в местах общего пользования** - оплата собственником дополнительных обязательных к выполнению услуг ТСЖ «Спартак» по обеспечению приема и передачи от поставщика до потребителя коммунальных ресурсов, поставляемых в отдельные помещения по отдельным абонентским договорам, заключенным собственником нежилого помещения с ресурсоснабжающими организациями, за содержание и обслуживание инженерных систем собственника нежилого помещения, находящихся в местах общего пользования и предназначенных для доставки энергоресурсов от инженерных систем МКД №16 до потребителя в пределах границ разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности, определенных между исполнителем услуг и потребителем схемой разграничения границ и обозначенных в однолинейной схеме электроснабжения МКД №16. (Приложение № 4).

**1.2.36. Текущий ремонт общего имущества МКД** - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей



коммуникаций, оборудования, конструкций.

**1.2.37. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (ч.1 ст.166 ЖК РФ)** - перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован, исходя из размера взноса на капитальный ремонт, не менее минимального, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, и включает в себя:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения;
- 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт кровли;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) ремонт фасада;
- 6) ремонт фундамента многоквартирного дома.
- 7) другие виды работ, установленные нормативно-правовыми актами субъекта федерации согласно п.2 ст. 166 ЖК РФ;

**1.2.38. Стороны Договора управления МКД №16:**

- ТСЖ «Спартак» с одной стороны, согласно п.1 ст.137, п.2) ст.138, ст.161 ЖК РФ;
- Собственники помещений в МКД №16, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, с другой стороны, согласно п.1 ст.162 ЖК РФ.

## 2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

**2.1. Настоящий договор заключен Сторонами на основании:**

- решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: 630007, г. Новосибирск, ул. Спартака, дом №16 от 28 марта 2015 года. (Протокол №14);
- ст.44-ст.46, п.1 ст.147, п.2) ст.138, раздела VIII, в том числе п.1 ст.162 ЖК РФ, согласно которым собственники, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора;
- п.1 ст.137 и п.2) ст.138 ЖК РФ, согласно которым ТСЖ «Спартак» вправе заключать договор управления многоквартирным домом и иные договоры, обеспечивающие управление многоквартирным домом в соответствии с разделом VIII, п.1 ст.162, ст.44-ст.46 ЖК РФ, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также имущества собственников, находящегося в местах общего пользования.

**2.2.** Информация обо всех собственниках помещений в МКД №16 на дату заключения договора (Реестр собственников помещений) находится в приложении №1 и является неотъемлемой частью настоящего Договора.

**2.3.** Изменения, вносимые в Реестр собственников помещений после общего собрания собственников от 28 марта 2015 года о прекращении или приобретении права собственности на помещения, о вселении и выселении граждан, осуществляемые ТСЖ «Спартак» в процессе управления домом и начисления стоимости услуг, не являются неотъемлемой частью настоящего договора управления.

**2.4.** Общая площадь жилых и нежилых помещений дома №16 по ул. Спартака на дату заключения договора составляет 10491,7 м<sup>2</sup>, в том числе: - жилых помещений 9714,3 м<sup>2</sup>, нежилых помещений 777,4 м<sup>2</sup>, в том числе: муниципальной собственности 59,5 м<sup>2</sup>, общедолевой собственности 108,2 м<sup>2</sup>.

Сведения о техническом состоянии общего имущества отражены в Акте (приложение №5) и в техническом паспорте здания (приложение №6).

**2.5.** Настоящий Договор управления является многосторонним договором смешанного типа, составляется и подписывается сторонами в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Договор подписывают:



- от ТСЖ «Спартак» председатель Правления ТСЖ «Спартак»;
- от собственников помещений в МКД №16 по ул. Спартака председатель и секретарь общего собрания собственников помещений, собственники помещений, которые расписываются в прилагаемом к договору Реестре собственников помещений в МКД №16 по ул. Спартака на дату проведения общего собрания 28 марта 2015 года в графе «Подпись собственника по утверждению договора управления домом №16 по ул. Спартака».

2.6. Один экземпляр настоящего договора управления хранится у председателя ревизионной комиссии ТСЖ «Спартак», другой экземпляр настоящего Договора управления хранится в офисе ТСЖ «Спартак» у председателя правления ТСЖ «Спартак» по адресу: 630007, г. Новосибирск, ул. Спартака, дом 16.

2.7. Условия настоящего договора устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД №16 (членов и не членов ТСЖ «Спартак») и являются обязательным для исполнения каждым собственником жилого и нежилого помещения в многоквартирном доме №16 по ул. Спартака, каждым членом их семей, арендаторами, нанимателями и иными лицами на законных основаниях пользующимися указанными помещениями и (или) имуществом, являющимся общедолевой собственностью собственников помещений дома, в том числе участками придомовой территории.

2.8. Собственники жилых и нежилых помещений, члены их семей, арендаторы, наниматели и иные лица, на законных основаниях пользующиеся указанными помещениями и (или) общим имуществом, обязаны ознакомиться с положениями договора и прилагаемыми к нему документами в помещении правления ТСЖ «Спартак» в установленном собранием порядке и руководствоваться ими при взаимодействии с ТСЖ «Спартак».

2.9. Способ управления многоквартирным домом №16 по адресу: 630007, г. Новосибирск, ул. Спартака, дом 16 в форме Товарищества собственников жилья «Спартак» избран собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании 19 ноября 2006 года (протокол №1 от 19.11.2006 г.), согласно ст.161 ЖК РФ.

### 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

Собственники помещений в МКД №16 поручают, а ТСЖ «Спартак» принимает на себя обязанности за плату, вносимую собственниками в ТСЖ «Спартак», выполнять функции управления МКД №16 в соответствии с требованиями ЖК РФ, ГК РФ, стандартами управления МКД и положениями настоящего договора, в том числе осуществлять нижеследующее.

3.1. Обеспечение безопасных и благоприятных условий для проживания собственников жилых и нежилых помещений, членов их семей, арендаторов, нанимателей и иных лиц, на законных основаниях пользующихся помещениями или иным имуществом общедолевой собственности (ЖК РФ, ГК РФ, Правила №290, №354, №416).

3.2. Оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД в соответствии с перечнем таких работ и услуг, порядком их выполнения, которые определены действующим законодательством РФ и в приложениях № 7, № 8, №9, №10 и №11 к настоящему Договору.

3.3. Решение вопросов распоряжения, владения и пользования общим имуществом собственников помещений в МКД №16 с учётом соглашения всех участников общедолевой собственности, пределов пользования придомовой территорией (ст.36, ст.44-46, ст. 153-157 ЖК РФ, ст.246-ст.248, ст. 304, ст.539 ГК РФ).

3.3.1. Для собственника помещения, имеющего отдельный выход на придомовую территорию и использующего участок придомовой территории для своих нужд с огораживанием или без огораживания данного участка в условиях действия управляющей компании в виде ТСЖ «Спартак» это положение означает необходимость заключения договора возмездного использования прилежащего к отдельному выходу участка придомовой территории на условиях, устанавливаемых общим собранием собственников помещений в МКД №16.

При отказе собственника помещения от заключения такого договора все установленные собственником на участке конструкции: элементы ограждения, малые формы,



рекламные щиты и прочее путём оформления соответствующего Акта переводятся ТСЖ «Спартак» в разряд бесхозных, ведущих к нарушению пределов использования земельного участка придомовой территории. Собственнику направляется предписание о сносе бесхозных элементов и приведении участка в первоначальный вид.

При отказе собственника снести данные элементы ТСЖ «Спартак» сносит их своими силами с выставлением счёта собственнику за выполненные работы.

При отказе собственника оплатить указанные работы их стоимость взыскивается в судебном порядке (ст.246-248, ст.304 ГК РФ, ст.44-48, п.1 ст.137, п.2) ст.138, п.1 и п.2 ст.161 ЖК РФ).

**3.3.2.** Для собственника помещения, имеющего в местах общего пользования, являющихся общедолевой собственностью (подвал, чердак, каналы линий электропередач и связи и т.д.) принадлежащие ему инженерные системы, которые обслуживают только его помещение (отдельные расположенные в местах общего пользования линии электропередачи, инженерное оборудование, трубопроводы по теплоснабжению и (или) водоснабжению и водоотведению) в условиях действия управляющей организации в виде ТСЖ «Спартак» это положение означает передачу в обслуживание ТСЖ «Спартак» вышеуказанных инженерных систем на возмездной основе согласно настоящему договору и (или) отдельному договору по тарифам, установленным общим собранием собственников помещений в МКД №16 по ул. Спартака (п.1.ст.539 ГК РФ, ст.44-48, п.1.ст.137, п.2) ст.138, п.1. и п.2 ст.161 ЖК РФ).

При отказе собственника заключить договор на обслуживание принадлежащих ему инженерных систем в местах общего пользования или оплачивать их содержание по настоящему договору по тарифам, установленным общим собранием собственников помещений в МКД №16 по ул. Спартака для содержания и безопасной эксплуатации такого оборудования, такое оборудование для обеспечения безопасных и благоприятных условий для проживания собственников жилых и нежилых помещений, членов их семей, арендаторов, нанимателей и иных лиц, на законных основаниях пользующихся помещениями или иным имуществом общедолевой собственности (ЖК РФ, ГК РФ, Правила №290, №354, №416), согласно п.3.1 настоящего договора переводится в разряд бесхозного и в целях общей безопасности обязано быть демонтировано собственником помещения, а при его отказе - силами ТСЖ «Спартак».

При демонтаже таких инженерных систем силами ТСЖ «Спартак» собственнику помещения выставляется счёт на оплату работ, который он обязан оплатить по условиям настоящего договора.

При отказе собственника оплатить работы их стоимость взыскивается в судебном порядке по условиям настоящего договора (п.ст.539 ГК РФ, ст.44-48, п.1.ст.137, п.2) ст.138, п.1 и п.2 ст.161 ЖК РФ).

**3.4.** Проведение капитального ремонта общего имущества в МКД согласно региональной программе капитального ремонта, данным технического паспорта, степени благоустройства МКД №16 (ст.166-ст.170 ЖК РФ, Правила 416).

**3.5.** Содержание, ремонт и обеспечение работоспособности внутридомовых инженерных систем как элемента общего имущества дома согласно данным технического паспорта, проектной документации и степени благоустройства МКД №16 (Правила №416).

**3.6.** Обеспечение надлежащего состояния земельного участка, уборки и вывоза мусора, крупногабаритных отходов, уборки снега, ухода за тротуарами, зелеными насаждениями в соответствии с Правилами №416 и Правилами благоустройства г. Новосибирска.

**3.7.** Предоставление коммунальных услуг потребителям, путем поставки коммунальных ресурсов до внутриквартирного оборудования от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения по внутридомовым инженерным системам и по инженерным системам нежилых помещений, размещенных в местах общего пользования, в соответствии со ст.153-157 ЖК РФ, Правилами №354, ст. 531 ГК РФ.

**3.8.** Содержание, ремонт и обеспечение работоспособности инженерных систем нежилого помещения, размещенных в местах общего пользования, по единым с внутридомовыми инженерными системами правилам и техническим регламентам.

**3.9.** Начисление и приём от собственников всех видов платежей, вытекающих из настоящего договора и оказываемых собственникам количества услуг (ст.153-157 ЖК РФ, ст.248, ст.531 ГК РФ).

**3.10.** Взыскание задолженности по услугам, оказанным собственникам по условиям Договора, согласно ЖК РФ, ГК РФ и ГПК РФ.

**3.11.** Прием и хранение технической документации на МКД №16, иных связанных с



управлением домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (Правила №№ 290, 416, 491).

**3.12.** Сбор, обновление и хранение информации о собственниках, нанимателях и арендаторах помещений в МКД №16, а также о лицах, пользующихся общим имуществом в многоквартирном доме на основании договоров, заключенных по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Правила №290 и 416).

**3.13.** Подготовка предложений по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для рассмотрения их на общем собрании собственников помещений в МКД №16 (Правила №290 и 416).

**3.14.** Подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности (Правила №290 и 416).

**3.15.** Подготовка и проведение общих собраний собственников помещений в МКД №16 (ст.44-46 ЖК РФ).

**3.16.** Заключение, сопровождение и исполнение договоров энергоснабжения с ресурсоснабжающими организациями по приёму во внутридомовую сеть энергоресурсов, их учету общедомовыми приборами учёта (Правила №354, федеральные законы «О теплоснабжении», «О водоснабжении и водоотведении», Правила теплоснабжения в РФ).

**3.17.** Контроль по приборам учёта расходов энергоресурсов, распределение их по потребителям пропорционально фактическим нагрузкам жилых помещений и нежилых помещений, получающих коммунальные ресурсы по отдельным абонентским договорам, заключенным собственниками нежилых помещений с ресурсоснабжающими организациями, (договоры энергоснабжения ТСЖ «Спартак», законы «О ресурсосбережении», «О теплоснабжении», Правила учёта тепловой энергии и теплоносителя).

**3.18.** Обеспечение требуемого санитарного состояния дома и придомовой территории.

**3.19.** Диспетчерские функции с целью оперативного устранения или предотвращения аварийных ситуаций в инженерных системах электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения потребителей МКД №16 (Правила №290, №354, №416).

**3.20.** Выполнение функций, связанных с регистрацией граждан, соблюдением требований паспортного режима.

**3.21.** Раскрытие информации о деятельности ТСЖ «Спартак» на сайте [www.reformagkh.ru](http://www.reformagkh.ru), других сайтах, создаваемых по решению собственников (постановление Правительства от 23.09.2010 г. №731).

**3.22.** Совершенствование хозяйственной деятельности ТСЖ «Спартак» согласно п.2 и п.3 ст. 152 ЖК РФ по следующим направлениям:

- обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимого имущества в многоквартирном доме;
- сдача в аренду, в наем части общего имущества в многоквартирном доме.

На основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья доход от хозяйственной деятельности товарищества используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, предусмотренные уставом товарищества.

Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества собственников жилья, предусмотренные настоящим договором и уставом товарищества.

## **4. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН**

### **4.1. ТСЖ «СПАРТАК» ОБЯЗАНО:**

**4.1.1.** Осуществлять управление и распоряжение общим имуществом собственников в МКД №16, предоставление коммунальных услуг потребителям, начисление и приём всех видов платежей от собственников и (или) членов их семей в соответствии с:

- условиями настоящего Договора;
- степенью благоустройства МКД №16;
- требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов и стандартов управления многоквартирными домами, ЖК РФ, ГК РФ, других законов, постановлений Правительства РФ по управлению



многоквартирными домами;

- требованиями нормативно-правовых актов Новосибирской области и г.Новосибирска по вопросам управления многоквартирными домами;

- решениями общих собраний собственников помещений в МКД №16;

- годовой сметой доходов и расходов, перечнем работ и тарифов, штатным расписанием ТСЖ «Спартак» и должностными окладами штатных работников ТСЖ, утвержденных решением годовых общих собраний членов ТСЖ «Спартак», а по вопросам исключительной компетенции общего собрания собственников помещений - решениями общих собраний собственников помещений в МКД №16.

**4.1.2.** Представлять интересы собственников помещений в МКД №16 по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

**4.1.3.** Заключать договоры с ресурсоснабжающими и другими организациями, согласно направлениям деятельности ТСЖ по управлению и содержанию МКД №16.

**4.1.4.** Предоставлять коммунальные услуги в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе обеспечивать:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) теплоснабжение.

**4.1.5.** Обеспечивать прием и передачу (транзит) от поставщика до потребителя коммунальных ресурсов (энергоресурсов), поставляемых в отдельные помещения по отдельным абонентским договорам, заключенным собственниками нежилых помещений с ресурсоснабжающими организациями, выполняя для этого на возмездной основе по условиям настоящего договора и (или) отдельного договора с собственником по тарифам, установленным общим собранием собственников помещений в МКД №16 по ул. Спартака (п.1.ст.539 ГК РФ, ст.44-48, п.1.ст.137, п.2) ст.138, п.1..и..п.2 ст.161 ЖК РФ) комплекс мероприятий по содержанию и обслуживанию инженерных систем нежилых помещений, находящихся в местах общего пользования, и предназначенных для доставки энергоресурсов от инженерных систем МКД №16 до потребителей в пределах границ разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности, определенных между исполнителем услуг и потребителем схемой разграничения границ.

**4.1.6.** Информировать собственников помещений в МКД №16 о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем вывешивания объявлений на досках объявлений дома.

**4.1.7.** В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную действующим законодательством продолжительность, производить перерасчет платы за коммунальные услуги в последующем расчетном периоде согласно требований Правил №354.

**4.1.8.** В случае изменения размера платы за коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг, производимых по решению соответствующих органов власти, информировать собственников помещений в МКД №16 об изменении путем вывешивания объявлений на досках объявлений дома не позднее чем за 30 (тридцать) дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги по новым тарифам или нормативам.

**4.1.9.** Информировать об изменении размера платы и сроках ее введения за услуги, осуществляемые ТСЖ «Спартак», принятые решением общего собрания собственников помещений в МКД №16, путем вывешивания объявлений на досках объявлений дома.

**4.1.10.** Выполнять Правила содержания инженерных систем нежилого помещения в



местах общего пользования МКД №16.

**4.1.11.** Содержать в чистоте и порядке придомовую территорию.

Обеспечивать сбор и вывоз мусора, твердых бытовых отходов, очистку тротуаров и дорожек от снега и наледей. Ухаживать за зелеными насаждениями, регулярно производить скос травы, покраску скамеек, малых форм.

Согласовывать собственнику помещения, имеющему отдельный выход на придомовую территорию и использующему участок придомовой территории для своих нужд (с огораживанием или без огораживания участка, размещением на нём малых форм, рекламных конструкций и иных сооружений, изменением ландшафта, сноса деревьев, кустарников и зелёных насаждений) возмездное использование данного участка по тарифам, установленным общим собранием собственников, на условиях настоящего договора, и (или) отдельного договора.

Контролировать выполнение собственниками помещения согласованных условий содержания и использования участка придомовой территории.

При отказе собственника от заключения такого договора, элементы ограждения, малые формы и рекламные конструкции, выполненные собственником, путём оформления соответствующего Акта переводить в разряд бесхозных, ведущих к нарушению пределов использования земельного участка придомовой территории. Направлять Собственнику предписание о сносе бесхозных элементов.

При отказе собственника снести данные элементы сносить их своими силами с выставлением счёта собственнику за выполнение работ.

При отказе собственника оплатить работы взыскивать их стоимость в судебном порядке (ст.246-248, ст.304 ГК РФ, ст.44-48, п.1 ст.137, п.2)ст.138, п.1 и п.2 ст.161 ЖК РФ).

**4.1.12.** Выполнять работы по текущему и капитальному ремонту по планам и сметам затрат, утверждаемых общими собраниями собственников.

**4.1.13.** Обеспечивать исполнение диспетчерских функций по оперативному устранению или предотвращению аварийных ситуаций в электро-, тепло-, водоснабжении и водоотведении потребителей в МКД №16.

**4.1.14.** Организовывать оперативное проведение работ по устранению причин аварийных ситуаций, которые могут привести к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче имущества собственников помещений многоквартирного жилого дома, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других аварийных ситуаций, подлежащих экстренному устранению в течение суток с момента наступления аварийной ситуации, если это не сопряжено с действиями городских служб, установивших иной срок ликвидации аварийной ситуации.

**4.1.15.** Выполнять заявки собственников, а также лиц, являющихся законными пользователями помещений дома, на устранение дефектов и нарушений в работе инженерных систем дома.

**4.1.16.** Осуществлять контроль за соблюдением режимов энергопотребления, правильностью расчета и внесения за них платы потребителями в соответствии с фактическими нагрузками жилой части дома и нежилых помещений, получающих энергоресурсы транзитом по инженерным сетям дома и инженерным сетям нежилого помещения, находящихся в местах общего пользования МКД №16.

**4.1.17.** Осуществлять контроль за соблюдением пределов пользования земельным участком собственниками, организациями, арендующими нежилые помещения.

**4.1.18.** Готовить предложения для рассмотрения их на общем собрании собственников помещений в МКД №16 по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, включая предложения по стоимости ремонта и обслуживания:

- помещений и строительных конструкций в многоквартирном доме;
- внутридомовых инженерных систем;
- инженерных систем нежилых помещений в местах общего пользования;
- элементов благоустройства придомовой территории.

**4.1.19.** Готовить предложения по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в МКД №16 энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности.

**4.1.20.** Готовить и проводить годовые общие собрания собственников помещений, а по



решению правления ТСЖ - внеочередные общие собрания собственников помещений, в том числе собираемые по инициативе и повестке дня, предложенной собственниками.

**4.1.21.** Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в МКД №16 при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом в МКД.

Строго соблюдать требования пожарной безопасности и электробезопасности. Потребовать от собственников нежилых помещений обеспечить полную оснащенность их помещений противопожарным инвентарем, пожарной сигнализацией.

**4.1.22.** Защищать права собственников общего имущества в МКД №16, в том числе в досудебном и судебном порядке.

**4.1.23.** Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственниками общим имуществом в МКД или препятствующих этому.

**4.1.24.** Заключать договоры с собственниками жилых и нежилых помещений, не противоречащие положениям настоящего Договора, уточняющих применение этих положений в конкретных условиях, в том числе с собственниками помещений, имеющих в местах общего пользования (подвал, чердак, каналы связи и т.д.) принадлежащие им инженерные системы, которые обслуживают только их помещения (отдельные, расположенные в местах общего пользования линии электропередачи, инженерное оборудование, трубопроводы по теплоснабжению и (или) водоснабжению и водоотведению) и принимать по договору в обслуживание вышеуказанные инженерные системы на возмездной основе согласно п.1.ст.539 ГК РФ по настоящему договору и (или) отдельному договору по тарифам, установленным общим собранием собственников помещений в МКД №16 по ул. Спартака.

При отказе собственника заключить договор на обслуживание принадлежащих ему инженерных систем, находящихся в местах общего пользования, или оплачивать их содержание по настоящему договору по тарифам, установленным общим собранием собственников помещений в МКД №16, перевести его в разряд бесхозного и в целях безопасности выдать собственнику предписание демонтировать бесхозное оборудование.

При его отказе демонтировать указанное оборудование выполнить демонтаж силами ТСЖ «Спартак» и выставить собственнику помещения счёт на оплату выполненных работ.

При отказе собственника оплатить работы их стоимость взыскивается в судебном порядке (ст.246-248, ст.304 ГК РФ, ст.44-48, п.1 ст.137, п.2)ст.138, п.1 и п.2 ст.161 ЖК РФ).

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

**4.1.26.** Обеспечивать сбор, обновление и хранение информации о собственниках, нанимателях и арендаторах помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.

**4.1.27.** Систематически проводить (не реже одного раза в год) технические осмотры МКД и корректировать базы данных, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

**4.1.28.** Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД. Периодичность проведения работ определяется законодательством Российской Федерации. Решения по проведению дополнительных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании собственников по согласованию с ТСЖ «Спартак» и закреплены дополнительным соглашением к Договору за подписью сторон, если иное не вытекает из закона.

**4.1.29.** Производить расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ).

По решению общего собрания собственников помещений направлять часть дохода от хозяйственной деятельности на содержание и ремонт дома, другую часть - на формирование



фонда, расходуемого на цели предусмотренные уставом товарищества, покрытие расходов, оплату неустоек, погашение задолженности за коммунальные услуги с организацией работ по взысканию долгов с должников, оплату штрафов, пени, затрат на ликвидацию аварийных ситуаций.

**4.1.30.** Представлять отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. В отчете отражать соответствие фактического перечня количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, перечню и размеру платы, указанным в Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб собственников, арендаторов или иных пользователей помещений в многоквартирном доме и принятые меры по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

**4.1.31.** Предоставлять возможность собственникам помещений в МКД №16 по письменному заявлению знакомиться с документами ТСЖ «Спартак» в соответствии с Порядком ознакомления с документами ТСЖ «Спартак», утвержденными общим собранием собственников помещений в МКД №16. (Приложение № 12).

**4.1.32.** Выполнять работу, связанную с регистрацией граждан, соблюдением требований паспортного режима.

**4.1.33.** Взаимодействовать по вопросам управления МКД с подразделениями органов местного самоуправления, миграционной службы, правопорядка и другими.

**4.1.34.** Обеспечивать раскрытие информации на сайте [www.reformagkh.ru](http://www.reformagkh.ru) по управлению МКД №16 в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами (Постановление Правительства от 23.09.2010 г. №731).

**4.1.35.** Своевременно рассматривать жалобы, предложения и заявления собственников и давать мотивированный ответ.

## **4.2. ТСЖ «СПАРТАК» ИМЕЕТ ПРАВО:**

**4.2.1.** Осуществлять управление и распоряжение общим имуществом собственников в МКД №16, предоставление коммунальных услуг потребителям, начисление и приём всех видов платежей от собственников и (или) членов их семей в соответствии с:

- условиями настоящего Договора;
- степенью благоустройства МКД №16;
- требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов и стандартов управления многоквартирными домами, ЖК РФ, ГК РФ, других законов, постановлений Правительства РФ по управлению многоквартирными домами;
- требованиями нормативно-правовых актов Новосибирской области и г. Новосибирска по вопросам управления многоквартирными домами;
- решениями общих собраний собственников помещений в МКД №16;
- годовой сметой доходов и расходов, перечнем работ и тарифов, утвержденных решением годовых общих собраний членов ТСЖ «Спартак», а по вопросам исключительной компетенции общего собрания собственников помещений - решениями общих собраний собственников помещений в МКД №16;
- штатным расписанием ТСЖ «Спартак» и должностными окладами штатных работников ТСЖ.

**4.2.2.** Представлять интересы собственников общего имущества в МКД №16 по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней, а также при защите прав собственников в суде.

**4.2.3.** Самостоятельно:

- определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом;
- привлекать сторонние организации, имеющие необходимые сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, оборудование и опыт работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД;



- осуществлять расчеты за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- распоряжаться доходами от хозяйственной деятельности по установленному общим собранием собственников правилу: - часть дохода от хозяйственной деятельности направлять на содержание и ремонт МКД №16, другую часть - на формирование фонда, расходуемого на цели, предусмотренные уставом товарищества, покрытие расходов, оплату неустоек, погашение задолженности за коммунальные услуги с организацией работ по взысканию долгов с должников, оплату штрафов, пени, затраты на ликвидацию аварийных ситуаций.

**4.2.4.** Требовать от всех собственников и иных лиц соблюдения правил владения и пользования общим имуществом в МКД №16, пределов пользования придомовой территорией МКД №16 в соответствии с решениями общих собраний всех собственников долевой собственности и условиями настоящего Договора.

В случае выявленных нарушений составлять Акт о нарушении и принимать меры по их устранению.

**4.2.5.** Контролировать соблюдение режимов энергопотребления предприятиями, использующими нежилые помещения на законных основаниях, требовать предоставления копий правоустанавливающих документов на пользование ими помещением, получение коммунальных услуг, использование участков придомовой территории в предпринимательских целях.

**4.2.6.** Вносить для рассмотрения на общих собраниях собственников помещений в МКД №16 предложения по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества, проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в МКД №16 энергетических ресурсов (Правила №290 и 416).

**4.2.7.** Подготавливать и проводить общие собрания собственников помещений, в том числе по инициативе и повестке дня, предложенной собственниками.

Информировать собственников о повестке и сроках проведения общего собрания, собираемого по инициативе ТСЖ «Спартак», путем размещения извещения на досках объявлений в помещении правления ТСЖ, в жилых подъездах МКД №16 не позднее чем за 10 дней до собрания.

**4.2.8.** Требовать от собственников, членов их семей и иных лиц, пользующихся помещениями на законных основаниях, своевременного внесения платежей за оказанные услуги и взыскивать задолженность, в том числе в судебном порядке.

**4.2.9.** Запрашивать, обновлять и хранить информацию о собственниках, нанимателях и арендаторах помещений в МКД №16, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров.

**4.2.10.** Заключать Отдельные договоры с собственниками жилых и нежилых помещений, не противоречащие настоящему Договору, на оказание услуг по содержанию и управлению общим имуществом в МКД №16, имуществом собственников, находящимся в местах общего пользования, на предоставление коммунальных услуг, на оказание дополнительных услуг с определением размера платы согласно утвержденным общим собранием собственников в МКД №16 тарифам, а в случае особых условий и специфики оказания услуг - на договорной основе.

**4.2.11.** В случае отказа собственника помещения от заключения Отдельного договора, начислять и требовать внесения платы в ТСЖ «Спартак» в порядке, определенном настоящим Договором за оказанные услуги, как то: содержание и управление общим имуществом в МКД №16; коммунальные услуги; обслуживание инженерных систем собственника нежилого помещения, находящихся в местах общего пользования; использование участка придомовой территории; повышенное против разрешенной величины потребление энергоресурсов.

**4.2.12.** Обеспечивать содержание и обслуживание инженерных систем нежилых помещений, находящихся в местах общего пользования, и предназначенных для доставки энергоресурсов от инженерных систем МКД №16 до потребителей в пределах границ разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности, определенных между исполнителем услуг и потребителем схемой разграничения границ, на возмездной основе по условиям настоящего договора и (или) отдельного договора с собственником по тарифам, установленным общим собранием собственников помещений МКД №16 по ул. Спартака (п.1.ст.539 ГК РФ, ст.44-48, п.1.ст.137, п.2) ст.138, п.1...и...п.2 ст.161 ЖК РФ).



При отказе собственника заключить договор на обслуживание принадлежащих ему инженерных систем в местах общего пользования или оплачивать их содержание по настоящему договору по тарифам, установленных общим собранием собственников помещений МКД №16 по ул. Спартака, для обеспечения безопасных и благоприятных условий для проживания собственников жилых и нежилых помещений, членов их семей, арендаторов, нанимателей и иных лиц, на законных основаниях пользующихся помещениями или иным имуществом общедолевой собственности (ЖК РФ, ГК РФ, Правила №290, №354, №416) согласно п.3.1 настоящего договора переводить такое оборудование в разряд бесхозного и в целях общей безопасности обязывать собственника демонтировать это оборудование, а при его отказе демонтировать силами ТСЖ «Спартак».

При демонтаже таких инженерных систем силами ТСЖ «Спартак», выставлать собственнику помещения счёт на оплату работ, который он обязан оплатить по условиям настоящего договора.

При отказе собственника оплатить работы, взыскивать их стоимость в судебном порядке по условиям настоящего договора (п.ст.539 ГК РФ, ст.44-48, п.1.ст.137, п.2) ст.138, п.1 и п.2 ст.161 ЖК РФ).

**4.2.13.** Согласовывать собственнику помещения, имеющему отдельный выход на придомовую территорию и использующему участок придомовой территории для своих нужд (с огораживанием или без огораживания участка, размещением на нём малых форм, рекламных конструкций и иных сооружений, изменением ландшафта, сносом деревьев, кустарников и зелёных насаждений), возмездное использование данного участка по тарифам, установленным общим собранием собственников, на условиях настоящего договора и (или) отдельного договора.

При отказе собственника от заключения такого договора, элементы ограждения, малые формы и рекламные конструкции, выполненные собственником, путём оформления соответствующего Акта переводить в разряд бесхозных, ведущих к нарушению пределов использования земельного участка придомовой территории. Направлять собственнику предписание о сносе бесхозных элементов.

При отказе собственника снести данные элементы ТСЖ «Спартак» сносить их своими силами с выставлением счёта собственнику за выполнение работ.

При отказе собственника оплатить работы их стоимость взыскивать в судебном порядке (ст.246-248, ст.304 ГК РФ, ст.44-48, п.1 ст.137, п.2) ст.138, п.1 и п.2 ст.161 ЖК РФ).

**4.2.14.** Согласно п.32 Правил №354 и настоящего договора ТСЖ «Спартак» имеет право:

б) требовать от собственника допуска в занимаемое собственником жилое или нежилое помещение представителей ТСЖ «Спартак» (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с собственником время, но не чаще 1 раза в 3 месяца для выполнения необходимых ремонтных работ, проверки и устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;

в) требовать от собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей ТСЖ «Спартак» (в том числе работников аварийных служб, в случаях, указанных в подпункте «е» пункта 4.3.20 настоящего договора;

г) осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета;

д) приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правилами №354 и настоящим договором, подачу собственнику коммунальных ресурсов;

е) привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета;

для доставки платежных документов потребителям;

для начисления платы за коммунальные услуги, вноса за капитальный ремонт и подготовки доставки платежных документов собственникам;

ж) осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской



Федерации, в том числе настоящими Правилами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

з) в случае если жилое (нежилое) помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета требовать допуска в занимаемое собственником жилое или нежилое помещение представителей ТСЖ «Спартак» для контроля числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом (нежилом) помещении если собственник, не позднее пяти рабочих дней со дня произошедших изменений числа проживающих граждан (в том числе временно), не сообщил об этих изменениях в ТСЖ «Спартак».

#### **4.3. СОБСТВЕННИК ПОМЕЩЕНИЯ В МКД №16 ОБЯЗАН:**

**4.3.1.** Исполнять условия настоящего Договора, бережно относиться к общему имуществу, к внутридомовым и внутриквартирным сетям, придомовой территории, не допускать самовольных действий, ведущих к нарушению условий настоящего Договора.

**4.3.2.** Собственники жилых помещений обязаны своевременно и в полном объеме вносить плату за помещение, коммунальные услуги, целевые взносы в фонд капитального ремонта, взносы на иные цели, входящие в круг вопросов по управлению многоквартирным домом, в случае принятия об этом решения общего собрания собственников в МКД №16, плату за дополнительные услуги, в случае их потребления и начисления на них платы в порядке и размерах, установленных Договором.

**4.3.3.** Собственники нежилых помещений обязаны вносить плату от своего имени за помещение, целевые взносы в фонд капитального ремонта, взносы на иные цели, входящие в круг вопросов по управлению многоквартирным домом, в случае принятия об этом решения общего собрания собственников в МКД №16, за коммунальные услуги, потребляемые на общедомовые нужды и отнесенные на собственника нежилого помещения в количестве пропорциональном площади помещения, иные дополнительные услуги, определенные настоящим Договором и, в случае договоренности сторон, Отдельным двухсторонним договором, заключенным с ТСЖ «Спартак». Оплата за потребляемые услуги осуществляется в соответствии с видами оплат, действующими в МКД №16 по решению общего собрания собственников МКД №16 (Раздел 6 настоящего Договора).

**4.3.4.** В случае, когда собственник нежилого помещения поручает вносить плату по настоящему Договору иному лицу, он обязан оформить это документально и представить все необходимые документы в ТСЖ «Спартак».

**4.3.5.** Собственник нежилого помещения, в случае размещения в нем организации или предприятия, обязан представить в правление ТСЖ «Спартак» копии документов:

- регистрационных документов организации;
- договора на аренду помещения организацией или иного документа, определяющего право пользования помещением и получения коммунальных услуг;
- предложение по условиям пользования участком придомовой территории, являющимся общедолевым имуществом собственников помещений в МКД №16;
- договоров на тепло-, электро-, водообеспечение и водоотведение;
- договора на вывоз производственных отходов.

**4.3.6.** Не допускать эксплуатации электроприборов суммарной мощностью, превышающей установленную договором на электроснабжение.

**4.3.7.** Не вмешиваться в работу отопительной системы, не сливать теплоноситель, не увеличивать или уменьшать число секций батарей центрального отопления.

**4.3.8.** Обращаться с заявлением в ТСЖ «Спартак» для согласования проекта и получения разрешения на увеличение мощности электропотребления помещения.

**4.3.9.** Производить в помещении ремонтные работы в соответствии с требованиями действующего законодательства.

**4.3.10.** Согласовывать с ТСЖ «Спартак» проведение реконструкции или перепланировки помещений в квартире, реконструкции электрических сетей, систем теплоснабжения, водообеспечения и водоотведения.

**4.3.11.** Следить за состоянием электросети и тепловой сети в помещении, своевременно обращаться в ТСЖ «Спартак» по вопросам проверки технического состояния внутриквартирных сетей, особенно в период начала отопления.

**4.3.12.** Не допускать эксплуатации квартирных счетчиков воды и электроэнергии с



истёкшими межповерочными интервалами или сроком эксплуатации.

**4.3.13.** Принимать участие в работе общих собраний собственников помещений в МКД №16.

**4.3.14.** Установить внутриквартирные индивидуальные приборы учёта потребления холодной и горячей воды во исполнение закона «Об энергосбережении».

**4.3.15.** Своевременно сообщать об изменении числа пользователей помещением, сдаче помещения в аренду и предоставлять на это копии соответствующих документов.

**4.3.16.** Не использовать по своему усмотрению придомовую территорию без согласования с ТСЖ «Спартак», подготовки и подписания соглашения, определяющего порядок использования участка придомовой территории и размер платы за ее использование и получения на это, при необходимости, решения всех собственников МКД №16.

**4.3.17.** Не использовать для парковки личного транспорта участки придомовой территории, не отведённые для этого.

**4.3.18.** Собственник помещения, имеющий отдельный выход на придомовую территорию и использующий помещение и участок придомовой территории в предпринимательских целях (с огораживанием или без огораживания участка, с размещением на нём малых форм, рекламных конструкций и иных сооружений, изменением ландшафта, сноса деревьев, кустарников, зелёных насаждений) обязан вносить плату в ТСЖ «Спартак» за использование прилегающего к его отдельному входу участка придомовой территории по тарифам, установленным общим собранием собственников и в соответствии с условиями отдельного договора, заключаемого с ТСЖ «Спартак».

При отказе от заключения такого договора, собственник обязан оплачивать стоимость возмездного использования данного участка по условиям настоящего договора.

При отказе оплачивать стоимость возмездного использования данного участка по условиям настоящего договора или отдельного договора элементы ограждения, малые формы, другие сооружения и конструкции, установленные собственником, ТСЖ «Спартак» специальным Актом фиксирует как бесхозные, нарушающие пределы использования земельного участка придомовой территории и собственнику выдается предписание о сносе данных бесхозных элементов, которое он обязан исполнить и восстановить участок придомовой территории в прежнем виде.

При отказе собственника снести данные бесхозные элементы и восстановить земельный участок в прежнем виде, ТСЖ «Спартак» по Акту обеспечивает исполнение работ своими силами с выставлением счёта, который он обязан оплатить.

При отказе собственника оплатить работы их стоимость взыскивается в судебном порядке (ст.246-248, ст.304 ГК РФ, ст.44-48, п.1 ст.137, п.2)ст.138, п.1 и п.2 ст.161 ЖК РФ).

**4.3.19.** Собственник помещения, имеющий в местах общего пользования и являющихся общедолевой собственностью (подвал, чердак, каналы связи и т.д.) принадлежащие ему инженерные системы, которые обслуживают только его помещение (отдельные, расположенные в местах общего пользования линии электропередачи, инженерное оборудование, трубопроводы по теплоснабжению и (или) водоснабжению и водоотведению) обязан для обеспечения безопасной эксплуатации и благоприятных условий для проживания собственников жилых и нежилых помещений, членов их семей, арендаторов, нанимателей, и иных лиц, на законных основаниях пользующихся помещениями или иным имуществом общедолевой собственности (ЖК РФ, ГК РФ, Правила №290, №354, №416) обязан сдать в обслуживание на возмездной основе вышеуказанные инженерные системы в ТСЖ «Спартак» по отдельному договору по тарифам, установленным общим собранием собственников помещений МКД №16 по ул. Спартака (п.1.ст.539 ГК РФ, ст.44-48, п.1 ст.137, п.2)ст.138, п.1 и п.2 ст.161 ЖК РФ).

При отказе собственника заключить договор на обслуживание принадлежащих ему инженерных систем, расположенных в местах общего пользования, собственник обязан оплачивать их содержание по настоящему договору по тарифам, установленным общим собранием собственников помещений МКД №16 по ул. Спартака.

При отказе оплачивать содержание своего инженерного оборудования, расположенного в местах общего пользования, ТСЖ «Спартак» согласно п.3.1 настоящего договора переводит такое оборудование в разряд бесхозного и в целях общей безопасности выдает предписание на демонтаж такого оборудования, которое собственник обязан исполнить.

При отказе собственника демонтировать это оборудование своими силами его демонтаж выполняет ТСЖ «Спартак» с выставлением собственнику счёта, который он обязан оплатить.



При отказе собственника оплатить работы их стоимость взыскивается в судебном порядке по условиям настоящего договора (п.ст.539 ГК РФ, ст.44-48, п.1.ст.137, п.2) ст.138, п.1 и п.2 ст.161 ЖК РФ).

**4.3.20** Согласно п.34 Правил №354 и настоящего договора собственник жилого или нежилого помещения обязан:

а) при обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу ТСЖ «Спартак», а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий;

в) при наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания в ТСЖ «Спартак» уполномоченному лицу не позднее 26-го числа текущего месяца;

г) в целях учета потребленных коммунальных услуг использовать индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку;

д) обеспечивать проведение проверок установленных за счет собственника индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав ТСЖ «Спартак» о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки;

е) допускать представителей ТСЖ «Спартак» (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с исполнителем в порядке, указанном в пункте 85 Правил №354, время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;

ж) допускать представителя ТСЖ «Спартак» в занимаемое жилое или нежилое помещение для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное в порядке, указанном в пункте 85 Правил №354, время, но не чаще 1 раза в 3 месяца;

з) информировать ТСЖ «Спартак» об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета;

и) своевременно и в полном объеме вносить плату за жилищные и коммунальные услуги по условиям настоящего договора.

#### **4.4. СОБСТВЕННИК ПОМЕЩЕНИЯ В МКД №16 ИМЕЕТ ПРАВО:**

**4.4.1.** Требовать от ТСЖ «Спартак» исполнения условий настоящего договора.

**4.4.2.** Принимать участие в работе общих собраний собственников помещений в МКД №16, вносить конкретные предложения по улучшению работы ТСЖ «Спартак», управлению МКД, содержанию общего имущества, использованию придомовой территории.

**4.4.3.** Обращаться в ТСЖ «Спартак» по вопросам проверки технического состояния внутриквартирных сетей электро-, тепло-, водообеспечения и водоотведения.

**4.4.4.** Проводить сверку начислений и поступивших платежей в бухгалтерии ТСЖ «Спартак» во время, предусмотренное распорядком работы обслуживающего персонала ТСЖ «Спартак».

**4.4.5.** С учётом возникших обстоятельств, производить предоплату за предоставляемые услуги и вносить платежи в сроки, согласованные с ТСЖ «Спартак».

**4.4.6.** В случае обстоятельств, не позволяющих своевременно внести плату за потреблённые услуги и возникновение в связи с этим задолженности на основе письменного заявления, поданного в ТСЖ «Спартак», согласовывать сроки и условия погашения



задолженности.

4.4.7. Заключать с ТСЖ «Спартак» Отдельный двухсторонний договор, не противоречащий настоящему договору.

4.4.8. По письменному заявлению и в соответствии с Порядком ознакомления с документами ТСЖ «Спартак», утвержденным общим собранием собственников помещений в МКД №16 (приложение № 12), знакомиться с документами ТСЖ «Спартак».

4.4.9. Обращаться в ТСЖ «Спартак» по решению технических вопросов с целью получения разрешения поставщика электроэнергии и собственника электрических сетей на увеличение суммарной мощности электропотребления.

4.4.10. Обращаться в ТСЖ «Спартак» по вопросу согласования проведения реконструкции или перепланировки в квартире, реконструкции ее электрических сетей, систем теплоснабжения, водообеспечения и водоотведения, осуществляемых за счёт собственника.

4.4.11. Установить внутриквартирные индивидуальные приборы учёта потребления холодной и горячей воды во исполнение закона «Об энергосбережении».

## **5. ПРЕДЕЛЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, НА КОТОРОМ РАСПОЛОЖЕН МКД № 16**

С целью защиты прав всех собственников общедолевой собственности, иных пользователей, использующих общедолевую собственность собственников помещений в МКД №16 на законных основаниях, руководствуясь положениями ЖК РФ (п. 5 ст. 36, п. 2, 3 ч. 2 ст. 44), общее собрание собственников МКД № 16 установило следующие пределы использования земельного участка, на котором расположен МКД №16. (Приложение № 3).

5.1. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом № 16 по ул.Спартак, с кадастровым номером 54:35:10 1531:0001 согласно ст. 16 ФЗ №189-ФЗ от 29.12.2004г. является общим имуществом собственников помещений в МКД №16, которым собственники помещений владеют, пользуются и в установленных ЖК РФ и гражданским законодательством распоряжаются на праве общей долевой собственности.

Участки придомовой территории МКД № 16 и их функциональное назначение: зона придомовой территории, придомовой отмостки, площадки и лестничные марши перед входами, пешеходные пути, подъезды к дому, площадки - с зелеными насаждениями, детские, для отдыха, для контейнеров и т. д. определены проектом на строительство дома, представлены на инженерно-топографическом плане, полученном собственниками МКД №16 при оформлении права на недвижимость в декабре 2006 года, выполнен МУП г. Новосибирска «Институт градостроительного планирования», заказ № 10069) и предназначены для обеспечения благоприятных условий проживания граждан в МКД №16.

Решение об изменении планировки, назначения и использования участков придомовой территории принимается общим собранием собственников помещений дома.

5.2. Собственники помещений в МКД №16 распоряжаются земельным участком (придомовая территория) на праве общей долевой собственности по соглашению всех ее участников (ст. 246 и 247 ГК РФ, ст. 36 ЖК РФ) и согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491 обязаны содержать его за счёт собственников.

Собственники помещений и ТСЖ «Спартак» не имеют права без решения общего собрания собственников общедолевой собственности изменять пределы использования земельного участка, на котором расположен МКД №16, установленные общим собранием собственников помещений (п.2 ст. 44 ЖК РФ), что является нарушением права собственников общедолевой собственности и ограничением пользования участком придомовой территории, а именно:

- огораживать участки придомовой территории для личных нужд;
- устраивать индивидуальные входы-выходы из помещений вне общего входа в подъезды МКД №16;
- сооружать площадки, парковки для личных автомобилей на придомовой территории, газонах, клумбах, тротуарах;
- размещать рекламные конструкции и рекламные щиты, малые формы на придомовой территории, газонах, клумбах, тротуарах;
- изменять ландшафт и благоустройство придомовой территории, в том числе выкорчёвывать деревья, кустарники, ликвидировать клумбы, прокладывать дополнительные тротуарные дорожки к офисам или изменять направления существующих;



- нарушать Правила благоустройства г. Новосибирска, совершать другие действия, которые согласно ст.7.1 Кодекса об административных правонарушениях квалифицируются как самовольное занятие земли;

- предоставлять в аренду помещения иным лицам без согласования со всеми собственниками условий пользования земельными участками для прохода работников, клиентов, проезда автотранспорта организаций и предприятий, функционирующих на базе сдаваемого в аренду помещения.

Ведение собственником нежилого помещения предпринимательской деятельности с использованием помещения и участков придомовой территории или сдача помещения в аренду иным лицам, занимающимся предпринимательской деятельностью, приводит к использованию сторонними лицами (для прохода работников, клиентов, подъезда автотранспорта и доставки грузов и прочее) участков придомовой территории, которые содержатся за счет средств всех собственников, с целью получения дохода в пользу собственника нежилого помещения. При этом часть этого дохода создается за счет эксплуатации участков придомовой территории, являющихся общедолевой собственностью собственников помещений дома и в соответствии со ст. 248 ГК РФ как доход, полученный от использования имущества, находящегося в долевой собственности, должен поступать в состав общего имущества и распределяться между участниками долевой собственности соразмерно их долям, если иное не предусмотрено соглашением между ними.

**5.3.** В соответствии с п.5.ст.274 и ст.248 ГК РФ собственники помещений в МКД №16 в установленном порядке могут предоставить на возмездной основе с оформлением договора или соглашения сторон право на пользование участками придомовой территории собственникам нежилых помещений, иным пользователям данных помещений, использующих эти помещения на законных основаниях в предпринимательской деятельности с целью:

1) осуществления прохода работников, клиентов, проезда автотранспорта организаций и предприятий, функционирующих на базе сдаваемого в аренду помещения;

2) дополнительного обустройства и использования участков территории в интересах предпринимательской деятельности.

Размер платы исчислять как произведение величины тарифа, установленного решением годового общего собрания собственников помещений дома, который представляет величину оплаты в рублях за месяц за использование одного м<sup>2</sup> земельного участка, и площади земельного участка в квадратных метрах, используемого собственником нежилого помещения в предпринимательских целях.

Величину используемого земельного участка устанавливать по совместной договоренности сторон, при разногласиях – по решению комиссии собственников помещений дома, созданной решением общего собрания собственников.

**5.4.** Плату за пользование земельным участком включать в Отдельные договоры на совместное (долевое) содержание многоквартирного дома, транспортировку и предоставление коммунальных услуг, заключаемых собственниками нежилых помещений с ТСЖ «Спартак».

В случае отсутствия такого договора плата за использование земельного участка рассчитывается на основе Акта, представленного комиссией собственников, избранных на общем собрании собственников в МКД №16, и выставляется собственнику нежилого помещения к оплате.

**5.5.** Собственники помещений в МКД №16 уполномочивают председателя правления ТСЖ «Спартак» вести переговоры и заключать договоры с собственниками нежилых помещений на предоставление им права использовать участки придомовой территории в установленных общим собранием пределах пользования земельным участком в целях предпринимательской деятельности с последующим утверждением подписанных договоров на очередном годовом общем собрании собственников.

**5.6.** При сдаче в аренду нежилого помещения и (или) осуществления с его применением предпринимательской деятельности, использования участка придомовой территории в коммерческих целях, собственник помещения обязан предоставить в правление ТСЖ «Спартак» копии договора аренды или иного документа, определяющего законные права иных лиц на пользование помещением и получение услуг, оказываемых ТСЖ «Спартак» по ресурсообеспечению, копии договоров на ресурсообеспечение, необходимую техническую документацию, копии документов, удостоверяющих регистрацию и вид деятельности организации, выступающей арендатором и ведущей предпринимательскую деятельность с использованием нежилого помещения и участков придомовой территории. На основе данных о величине используемого земельного участка собственник нежилого помещения обязан оформить с ТСЖ «Спартак» дополнительное соглашение к действующему Договору на совместное (долевое)



содержание многоквартирного дома, транспортировку и предоставление коммунальных услуг на условиях настоящего соглашения, оплату всех видов услуг.

**5.7.** Все работы и затраты, связанные с организацией использования участков придомовой территории в предпринимательских целях, оформлением соответствующих документов, дополнительным благоустройством участков, устройством временных ограждений, малых форм и т.д., а также с восстановлением участка в первоначальном виде, включая зеленые насаждения, по завершению его использования или по решению собственников общедолевой собственности о прекращении его использования и восстановлении участка производится собственником нежилого помещения, использующего участки придомовой территории в предпринимательских целях, если иное не предусмотрено Отдельным двухсторонним договором собственника нежилого помещения с ТСЖ «Спартак».

**5.8.** Настоящие Пределы использования земельного участка, на котором расположен МКД №16, приняты общим собранием Собственников, включены в Договор управления МКД №16 и являются его неотъемлемой частью.

## **6. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА УПРАВЛЕНИЕ МКД И ИНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ИХ РАСЧЕТА И ВНЕСЕНИЯ**

**6.1.** Цена Договора определяется как общая стоимость услуг и работ по управлению МКД №16, рассчитанная относительно помещения, исходя из его площади и стоимости потребленных коммунальных услуг, а также дополнительных услуг и компенсационных выплат за весь период действия Договора.

**6.2.** Общая стоимость услуг и работ по управлению МКД возмещается путем внесения собственниками помещений в МКД №16 на счет ТСЖ «Спартак» оплат по видам оплат, установленных решением общего собрания собственников (п.6.3 настоящего Договора). Дополнительно по решению собрания собственников ТСЖ «Спартак» производит начисление целевых взносов, которые используются для формирования специальных фондов.

**6.3.** Виды оплат услуг и работ, действующие в МКД №16, установлены решением общего собрания собственников МКД №16:

**6.3.1. Плата за жилое помещение.** Согласно п.2 ст.154 включает в себя плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а так же взнос на капитальный ремонт.

Устанавливается согласно ст. 44-46, ст.153-157, ст. 161-162 ЖК РФ и осуществляется по тарифам, установленным решениями годовых общих собраний собственников помещений в МКД №16 с учётом степени благоустройства дома, сметы затрат на выполнение стандартов управления МКД №16.

Согласно п.1 ст.156 ЖК РФ плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства

Согласно п.1 ст.158 ЖК РФ данное положение устанавливается одинаково для жилых и нежилых помещений независимо от того заключил собственник нежилого помещения договор управления с управляющей организацией или не заключил.

При этом право общей долевой собственности на общее имущество и, следовательно, обязанность по его содержанию собственники приобретают в силу закона вне зависимости от его регистрации в ЕГРП (п. 3 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64).

Как указано в Постановлении Президиума ВАС от 09.11.2010 г. №4910/10 собственник нежилого помещения наравне с собственниками иных помещений является потребителем выполненных в процессе технического обслуживания дома комплекса услуг и работ, которые должны быть оплачены.

Управляющая организация не должна доказывать размер фактических расходов, возникших у нее в связи с содержанием общего имущества, выделяя их по отношению к одному из собственников помещений.

**6.3.2. Плата за коммунальные** согласно п.4 ст.154 ЖК РФ и степени благоустройства МКД №16 по ул. Спартака включает в себя плату за горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и, отопление (теплоснабжение). Начисляется по показаниям общедомовых и внутриквартирных приборов учёта, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти Новосибирской области в порядке, установленном Правительством



Российской Федерации и по тарифам, установленным на расчётный период Департаментом по тарифам НСО;

**6.3.3. Плата за дополнительные услуги, в том числе:**

- плата за содержание инженерных систем нежилого помещения, размещенных в местах общего пользования и обслуживающих только одно нежилое помещение. Начисляется по Отдельному договору собственника нежилого помещения с ТСЖ «Спартак», а при его отсутствии в соответствии с настоящим Договором по тарифу, установленному общим собранием собственников помещений МКД №16 согласно п.1. ст.539 ГК РФ и п.5 ст.46 ЖК РФ;

- плата за пользование земельным участком в предпринимательских целях собственником нежилого помещения или иными лицами, получившими право пользования нежилым помещением по договору аренды, заключенным с собственником нежилого помещения, в пределах пользования участком, согласованных в Отдельном договоре, заключенном собственником нежилого помещения с ТСЖ «Спартак». Осуществляется по тарифу, установленному общим собранием собственников помещений МКД №16;

- плата за уход за земельными участками, прилегающими к нежилым помещениям дома, используемыми собственниками нежилых помещений или иными лицами в предпринимательской деятельности. Осуществляется по тарифу, установленному общим собранием собственников помещений МКД №16 или на основании Отдельного договора;

- плата за уборку, складирование, вывоз производственных отходов организаций и предприятий, использующих нежилые помещения в МКД №16 на условиях аренды нежилых помещений. Осуществляется по тарифу, установленному общим собранием собственников помещений МКД №16, или на основании Отдельного договора;

- плата за услуги, оказываемые собственникам помещений по их заявкам в соответствии с утвержденным перечнем работ (услуг) и действующими расценками (приложение №9);

**6.3.4. Компенсационные выплаты:**

- плата по возмещению расходов на восстановление общего имущества в случае его повреждения собственниками помещений или иными лицами в результате преднамеренных действий или по неосторожности, в том числе в результате самовольного изменения благоустройства земельного участка, порче его озеленения. Осуществляется по предъявленным документам: акту, калькуляции затрат на восстановление, либо по фактическим затратам, понесенным в результате восстановления;

- плата за дополнительный объём энергопотребления по повышенным сверх установленных договором нагрузкам энергопотребления. Начисляется по тарифам Департамента НСО для населения по соответствующей услуге;

- плата за нарушение пределов пользования земельным участком. Плата за несанкционированное пользование земельным участком устанавливается на основе решения комиссии собственников помещений дома о факте нарушения, решения всех участников общедолевой собственности о пределах использования участка, на котором расположен многоквартирный дом №16 по ул. Спартака, и осуществляется по тарифу, установленному общим собранием собственников помещений МКД №16.

**6.4.** Стоимость коммунальных услуг по электро-, тепло-, водопотреблению и водоотведению, потребленных собственником помещения либо лицом, являющимся законными пользователями помещения, состоит из стоимости коммунальных услуг, потребленных в помещении и стоимости коммунальных услуг (обеспечение водой и электроэнергией), потребленных на общедомовые нужды.

Собственники жилых помещений оплачивают все коммунальные услуги на счет ТСЖ «Спартак». Собственники нежилых помещений оплачивают коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, в ТСЖ «Спартак», оплату за тепло, воду и электроэнергию, потребленные в помещении, производят по прямым отдельным договорам, заключенным с поставщиками коммунальных ресурсов.

**6.5.** Размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, за оказываемые дополнительные услуги определяется на общем собрании собственников, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 ЖК РФ. Размер платы за данные услуги определяется с учетом предложений ТСЖ «Спартак» и устанавливается на срок не менее чем один год, если последующим общим собранием собственников, установленный размер платы не будет изменен, и указывается в решении общего собрания собственников, которое прилагается к настоящему



Договору.

6.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, утвержденным в соответствии с действующим законодательством РФ, исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти Новосибирской области в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6.7. Плата за управление общим имуществом МКД, а также за его содержание, ремонт и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим (оплачиваемым) месяцем на основании платежных документов, предоставляемых ТСЖ «Спартак» собственнику или лицам, являющимся законными пользователями помещения.

Платежные документы на оплату услуг по содержанию МКД, а также его ремонту, на оплату коммунальных услуг на общедомовые нужды, дополнительных услуг включают также расчеты отраженных в них сумм.

Платежные документы собственникам, нанимателям и арендаторам жилых помещений предоставляются ТСЖ «Спартак» не позднее первого рабочего дня месяца, следующего за истекшим (оплачиваемым) месяцем, посредством доставки в почтовые ящики. Собственники или законные пользователи нежилыми помещениями должны получить под роспись платежные документы в помещении правления ТСЖ «Спартак» не позднее пятого рабочего дня месяца, следующего за истекшим месяцем. В том случае, если платежные документы не получены в срок, они в соответствии с требованиями ЖК РФ отправляются собственнику нежилого помещения по почте с отнесением расходов на их отправку на собственника помещения.

6.8. Взнос на капитальный ремонт общего имущества МКД вносится собственником на расчетный счет ТСЖ «Спартак». ТСЖ «Спартак» ведет учет поступления целевых взносов от собственников, направляет поступившие суммы на специальный банковский счет, информирует контролирующие органы о состоянии платежной дисциплины;

6.9. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, стоимость таких работ уменьшается в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

6.10. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

6.11. Услуги ТСЖ «Спартак», не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

6.12. При временном, то есть более 5 полных календарных дней подряд, отсутствии собственника в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, осуществляется перерасчет размера платы за предоставленную потребителю в таком жилом помещении коммунальную услугу, за исключением коммунальной услуги по отоплению и ОДН, на основании письменного заявления с предоставлением подтверждающих документов не позднее 30 дней с момента временного отсутствия. При предоставлении заявления в более поздние сроки, или без подтверждающих документов перерасчет не производится (раздел VIII Правил №354 п.86-97).

6.13. Взыскание задолженности с собственников в судебном порядке предусматривает отнесение на собственника стоимости юридических услуг в размере: - подготовка искового заявления и расчет суммы долга 5 000 руб., подготовка материалов к судебному заседанию и посещение судебного заседания 5 000 руб., подготовка дополнительных материалов по обоснованию суммы задолженности с копиями бухгалтерских документов 5 000 руб.

## 7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

7.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы, начисленной и представленной к оплате собственнику в соответствии с видом оплат, представленном в пункте 6.3 настоящего Договора, задолженности по внесению целевых взносов, собственник обязан уплатить ТСЖ «Спартак» пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка



Российской Федерации, 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.

7.3. При выявлении ТСЖ «Спартак» факта проживания в жилом помещении собственника лиц, не учтенных при начислении платы по вине собственника, не представившего заявления о проживании дополнительных лиц в принадлежащем ему помещении и учете их при начислении платы, ТСЖ «Спартак» вправе сделать перерасчёт стоимости коммунальных услуг, включив дополнительных жильцов, за три месяца, предшествующих дате выявления допущенного собственником нарушения Порядка оплаты услуг.

При выявлении повторного нарушения ТСЖ «Спартак» вправе сделать перерасчёт стоимости коммунальных услуг за шесть месяцев.

7.4. При наличии задолженности собственника за последние три месяца ТСЖ «Спартак» вправе обратиться в суд с иском о взыскании с собственника реального ущерба и возмещения затрат, понесённых ТСЖ «Спартак» в результате оформления документов в суд и представительства в суде, которые включают оплату рабочего времени бухгалтера ТСЖ «Спартак» и юриста, представляющего интересы ТСЖ «Спартак» в суде, исчисленную с учетом стоимости их рабочего часа и реальных затрат рабочего времени на оформление документов и представительство в суде.

7.5. ТСЖ «Спартак» несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в многоквартирном доме, возникший в результате его действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

7.6. ТСЖ «Спартак» несёт ответственность за предоставление услуг ненадлежащего качества в соответствии с действующим законодательством.

7.7. По выполнению своих обязательств ТСЖ «Спартак» отчитывается перед собственниками на общем собрании собственников, в том числе организованном инициативной группой собственников.

7.8. Собственник несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в многоквартирном доме и возникший в результате его действий или бездействия в порядке, установленном законодательством.

7.9. ТСЖ «Спартак» не несет ответственность по договорам на оказание услуг собственникам сторонними организациями, заключенными собственниками без участия ТСЖ «Спартак», как то: на обслуживание домофонов; обеспечение телефонной связью, теле- и радиокommunikациями.

## **8. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ СТОРОНАМИ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

8.1. Контроль исполнения Договора ТСЖ «Спартак» осуществляется собственниками помещений в МКД №16 путем:

- получения от ТСЖ «Спартак» отчёта о выполнении работ и оказании услуг по настоящему договору в порядке, предусмотренном Уставом ТСЖ «Спартак» - на годовых общих собраниях собственников помещений в МКД №16;

- предоставления доступа к информации о деятельности ТСЖ «Спартак», раскрываемой ТСЖ «Спартак» на сайте [www.reformagkh.ru](http://www.reformagkh.ru) в соответствии с требованиями Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства РФ от 03.09.2010г. №731;

- предоставления возможности собственникам помещений в МКД №16 по письменному заявлению знакомиться с документами ТСЖ «Спартак» в соответствии с Порядком ознакомления с документами ТСЖ «Спартак», утвержденными общим собранием собственников помещений в МКД №16;

- получения от ответственных лиц ТСЖ «Спартак» на письменное обращение информации о перечне, объеме, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ, указанных в настоящем договоре;

- проверок ревизионной комиссией ТСЖ «Спартак» объема, качества и периодичности оказания услуг, выполнения работ, предусмотренных планом мероприятий и включенных в смету доходов и расходов ТСЖ «Спартак» на текущий год, с доведением результатов до сведения собственников;



- участия собственников в осмотрах общего имущества в МКД, проверках технического состояния инженерных систем и оборудования и подготовки предложений по их текущему ремонту;
- участия собственников в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации.

**8.2.** Контроль исполнения Договора собственниками помещений в МКД №16 осуществляется путем:

- контроля ТСЖ «Спартак» исполнения каждым собственником правил использования принадлежащего ему помещения в МКД №16 (ст.208 ГК РФ), правил пользования земельным участком МКД №16 (установленных общим собранием собственников в МКД №16), внесения своевременно и в полном объеме оплаты за услуги по управлению и содержанию МКД №16, за текущий ремонт общего имущества в МКД №16 (ст.153-157 ЖК РФ), за дополнительные услуги, целевых взносов;
- составления стороной ТСЖ «Спартак» с участием собственников Акта о нарушении условий договора с указанием конкретного нарушения согласно условий настоящего Договора;
- информирования собственников о наличии задолженности по жилищно-коммунальным услугам, нарушениях правил пользования земельным участком, других нарушениях;
- вынесения на обсуждение общего собрания собственников вопросов, связанных с нарушением отдельными собственниками положений настоящего Договора, влекущих ущемление интересов собственников или нанесения ущерба товариществу собственников жилья;
- принятия общим собранием собственников решения в отношении нарушителей положений Договора.

**8.3.** В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется Акт о нарушении условий Договора.

## **9. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

**9.1.** Настоящий Договор может быть расторгнут:

- а) по инициативе ТСЖ «Спартак», о чем собственники должны быть предупреждены не позже чем за два месяца до прекращения действия настоящего Договора в случае, если возникнет необходимость заключения договора управления с управляющей организацией;
- б) по инициативе собственников в случае принятия общим собранием собственников помещений в МКД №16 решения в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора и принять решение об изменении способа управления домом.

**9.2.** Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств собственника, нанимателя или арендатора по оплате произведенных ТСЖ «Спартак» затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения ТСЖ «Спартак» оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

**9.3.** Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

## **10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

**10.1.** Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения МКД №16 по заявлению одной из Сторон.

**10.2.** ТСЖ «Спартак», не исполнившее или ненадлежащим образом исполнившее обязательства в соответствии с настоящим Договором, не несет ответственность, если оно докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с деятельностью виновной стороны Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независимые от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство стороны Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы ТСЖ «Спартак» осуществляет



указанные в Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный настоящим Договором, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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

**10.4.** Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

## **11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

**11.1.** Договор заключен на общем собрании собственников 28 марта 2015 года.

**11.2.** Стороны установили, что условия Договора применяются и к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора, в том числе и в отношении оплат использования участков придомовой территории в коммерческих целях и оплат, фактически выполнявшихся ТСЖ «Спартак» работ по содержанию инженерных систем нежилых помещений в местах общего пользования, которые он обслуживал и по которым он подавал коммунальные услуги в нежилые помещения абонентам по договорам, заключенным ими с ресурсодержателями.

**11.3.** Стороны договорились об установлении даты, определяющей начало внесения в ТСЖ «Спартак» платы за содержание инженерных системы нежилого помещения, размещенных в местах общего пользования:

- для инженерных систем, размещенных в местах общего пользования до создания ТСЖ «Спартак», - начиная со следующего дня от даты избрания способа управления и даты ввода в действие инженерных систем, определенных актом разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сторон;

- для инженерных систем, размещенных в местах общего пользования после создания ТСЖ «Спартак» - на следующий день от даты ввода инженерных систем в эксплуатацию согласно Акту ввода, представленному собственниками нежилого помещения ТСЖ «Спартак».

При наличии спора о дате начала оплат за содержание такого участка инженерной системы нежилого помещения, расположенной в местах общего пользования, эта дата устанавливается комиссией собственников помещений в МКД №16 в количестве не менее 5-ти человек, с участием председателя правления ТСЖ «Спартак». В Акте, подписанном членами комиссии, устанавливается дата размещения такого оборудования в местах общего пользования и дата начала оплат, при необходимости и расчетное значение нагрузки по энергоснабжению.

**11.4.** Договор действует до общего собрания в марте 2020 года с повесткой дня о продлении или прекращении действия договора. При отсутствии в повестке дня названного собрания вопроса о продлении или прекращении срока действия договора он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

## **12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой Стороны, один экземпляр хранится у председателя ревизионной комиссии ТСЖ «Спартак», другой экземпляр настоящего Договора управления хранится в офисе ТСЖ «Спартак» у председателя правления ТСЖ «Спартак» по адресу: 630007, г. Новосибирск, ул. Спартака, дом 16.

Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью:

**12.1.** Приложение №1. Реестр собственников помещений на дату заключения договора, на 7 листах;

**12.2.** Приложение №2. Кадастровый план земельного участка с кадастровым номером 54:35:10 1531:0001, на 3 листах;

**12.3.** Приложение №3. Соглашение о пределах использования земельного участка, на 2 листах;



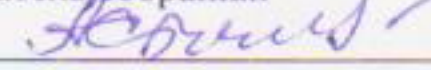
- 12.4. Приложение №4. Однолинейная схема электроснабжения многоквартирного жилого дома по ул. Спартака, 16, на 1 листе;
- 12.5. Приложение №5. Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме № 16 по ул. Спартака на 3-х листах;
- 12.6. Приложение №6. Технический паспорт здания (строения), на 6-ти листах;
- 12.7. Приложение №7. Перечень работ и услуг, входящих в плату за содержание общего имущества в МКД № 16, на 2-х листах;
- 12.8. Приложение №8. Перечень работ и услуг, входящих в плату за текущий ремонт общего имущества в МКД № 16, на 2-х листах;
- 12.9. Приложение №9. Перечень дополнительных услуг, оказываемых собственникам, нанимателям и арендаторам помещений в МКД №16, на 3 листах;
- 12.10. Приложение №10. Порядок производства работ и предоставления коммунальных услуг персоналом ТСЖ «Спартак», на 1 листе;
- 12.11. Приложение №11. Порядок производства работ в помещениях собственников и их оплаты в доме №16 по ул. Спартака», на 1 листе;
- 12.12. Приложение №12. Порядок ознакомления с документами ТСЖ «Спартак», на 1 листе;
- 12.13. Приложение №13. Перечень договоров с собственниками нежилых помещений, на 1 листе;
- 12.14. Приложение №14. Подписи собственников помещений дома №16 по ул. Спартака по утверждению Договора управления многоквартирным домом №16 по ул.Спартака, на 12-ти листах.

### 13. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

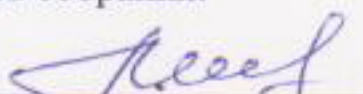
**Собственники помещений  
многоквартирного дома № 16  
по ул. Спартака**

630007, г.Новосибирск, ул.Спартака, дом 16

Председатель собрания:

 Сычев А.П.  
(подпись, дата) 05.04.2015

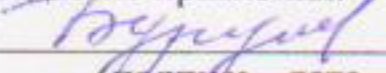
Секретарь собрания:

 Сергеева Г.К.  
(подпись, дата) 05.04.2015

**ТСЖ «Спартак»**

630007, г.Новосибирск, ул.Спартака, дом 16  
ИНН 5406381370 КПП 540601001 в  
Новосибирском филиале ОАО АКБ «Связь-  
Банк» к/с 30101810100000000740

Председатель правления:

 Бурумов В.И.  
(подпись, дата, печать) 05.04.2015



Подписи собственников помещений дома №16 по ул. Спартака приведены в графе «Подпись собственника по утверждению Договора управления домом №16 по ул.Спартака» в прилагаемом реестре собственников помещений в МКД № 16 на дату заключения Договора. (Приложение № 14).