

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**обслуживания общего имущества в Коттеджном поселке по адресу:**  
**Новосибирская область, Новосибирский район, Барышевский сельсовет, поселок Ложок**

г. Новосибирск

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УК ЛОЖОК», именуемое в дальнейшем «Обслуживающая организация», в лице директора Филатова Андрея Анатольевича, действующего на основании на основании Устава, с одной стороны, и

**Одегов Леонид Константинович**, являющийся собственником жилого дома по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, Барышевский сельсовет, поселок Ложок, ул. Зворыкина, дом 11 (внутренний номер дома № 21), общей площадью 140,72 (Сто сорок целых семьдесят две сотых) кв. м., на обособленном земельном участке общей площадью 1069 кв. м., именуемый далее «Собственник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор обслуживания общего имущества в коттеджном поселке (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

### **1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины и понятия:

**Коттеджный поселок** – комплекс малоэтажных жилых домов Коттеджный поселок «Горки Академпарка», расположенный по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, поселок Ложок, на территории земельных участков с кадастровыми номерами: 54:19:164603:772, 54:19:164603:776 – 54:19:164603:1001 (территория Коттеджного поселка), созданный в соответствии с Разрешением на строительство №RU-54519301-03 от 25.02.2014 г. (далее по тексту – Коттеджный поселок).

**Застройщик:** Акционерное общество «Технопарк Новосибирского Академгородка», юридический адрес: 630090, г. Новосибирск, ул. Николаева, д. 12, фактический адрес: 630090, г. Новосибирск, ул. Николаева, д. 12, ИНН 5408252116, ОГРН 1075473006905.

**Жилое помещение** – квартира в многоквартирном жилом доме, индивидуальный жилой дом, расположенные на территории Коттеджного поселка, и принадлежащие Собственнику на законном основании.

**Собственники** – лица, принявшие от застройщика по акту приема-передачи или иному документу о передаче жилое помещение в Коттеджном поселке, либо лица, которые зарегистрировали право собственности на жилое помещение в коттеджном поселке.

**Лица, проживающие в жилом помещении Собственника** – Собственник, а также физические лица, пользующиеся жилыми помещениями Собственника на основании договоров аренды, найма, безвозмездного пользования, на иных законных основаниях, члены семьи собственника.

**Обособленный земельный участок** – земельный участок, на котором расположен индивидуальный жилой дом, многоквартирный жилой дом, и принадлежащие на праве собственности (праве общей долевой собственности) Собственникам жилых помещений.

**Общее имущество поселка** – имущество Коттеджного поселка, которое принадлежит всем Собственникам жилых помещений в Коттеджном поселке на праве общей долевой собственности и требует содержания и текущего ремонта. В состав Общего имущества поселка для целей настоящего Договора не включается обособленный земельный участок, общее имущество многоквартирного жилого дома. Перечень общего имущества указан в Приложении №1 к настоящему Договору.

**Общее имущество многоквартирного жилого дома (Общее имущество МКД)** – общее имущество многоквартирного жилого дома, в котором расположено жилое помещение Собственника, и которое принадлежит всем Собственникам жилых помещений в этом доме на праве общей долевой собственности и требует содержания и текущего ремонта. В состав Общего имущества МКД для целей настоящего Договора включается обособленный земельный участок, на котором расположен многоквартирный жилой дом. Перечень Общего имущества поселка и Перечень общего имущества МКД указан в Приложении №1 к настоящему Договору.

**Доля в праве собственности на общее имущество поселка** – доля Собственника в праве собственности на общее имущество в Коттеджном поселке, которая определяется соразмерно отношению обособленного земельного участка, на котором расположено жилое помещение Собственника, к общей площади территории Коттеджного поселка (под общей площадью территории Коттеджного поселка понимается площадь всех земельных участков, в границах которых расположен Коттеджный поселок).

**Доля в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома (доля в праве собственности на общее имущество МКД)** – доля Собственника в праве собственности на общее

имущество в многоквартирном доме, которая определяется соразмерно отношению общей площади жилого помещения Собственника к общей площади всех жилых помещений в этом многоквартирном доме.

**Плата за содержание общего имущества** - плата за содержание общего имущества в Коттеджном поселке, которая включает в себя:

- 1) плату за содержание и текущий ремонт Общего имущества поселка;
- 2) плату за содержание и текущий ремонт Общего имущества МКД (для собственников имущества МКД);

## **2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. По настоящему договору Обслуживающая организация обязуется по заданию Собственника в течение срока действия настоящего договора за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту Общего имущества поселка, Общего имущества МКД (для собственников имущества МКД).

2.2. Состав общего имущества, содержание и текущий ремонт которого выполняет Обслуживающая организация, и его характеристики указаны в Приложении №1 к настоящему Договору.

2.3. Обслуживающая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию Общего имущества поселка, Общего имущества МКД (для собственников имущества МКД), в границах эксплуатационной ответственности и в соответствии с Регламентом по техническому обслуживанию инженерных сетей, оборудования и содержания общего земельного участка (Приложение № 2 к настоящему Договору).

## **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **3.1. Обслуживающая организация обязана:**

3.1.1. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту Общего имущества поселка, общего имущества МКД в соответствии с перечнем, объемом и периодичностью, указанными в Приложении №2 к настоящему Договору.

3.1.2. При выполнении обязанностей по настоящему Договору соблюдать требования действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.3. Предоставить по требованию Собственника сведения о начислении платы за содержание общего имущества.

3.1.4. Принимать от Собственника плату за содержание общего имущества в соответствии с условиями раздела 4 настоящего Договора.

3.1.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Коттеджного поселка, устранять аварии.

3.1.6. Организовать работы по локализации аварийных ситуаций – в течение 3-х часов с момента поступления заявки по телефону.

3.1.7. В случае необходимости проведения работ внутри жилого помещения Собственника (ов), не позднее чем за 3 дня до проведения таких работ, согласовать с ним (в случае его отсутствия – с лицами, пользующимися его жилым помещением) время доступа в жилое помещение или направить ему письменное уведомление о проведении таких работ при невозможности согласования.

3.1.8. Нести ответственность за выполненные работы, за используемые (установленные) материалы и оборудования в период гарантийного срока. Гарантийный срок устанавливается в акте приёма-передачи выполненных работ. В случае аварийной ситуации Исполнитель несет ответственность, только если Собственником будет доказано, что данная аварийная ситуация произошла по причине неправильно и/или не качественно проведенных работ Исполнителем и/или использования (установки) Исполнителем некачественных материалов и оборудования.

3.1.9. Вести учет выполненных работ по обслуживанию, содержанию, аварийному, текущему, заявочному ремонту жилищного фонда, придомовых территорий, подомовой учет.

3.1.10. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от Собственника(ов), принимать меры, необходимые для устранения указанных недостатков в установленные сроки, если жалобы и предложения относятся к выполняемому перечню работ по настоящему договору, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 5 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.11. Принимать от Собственника показания индивидуальных приборов учета и использовать их при определении размера платы за коммунальные услуги.

3.1.12. Обеспечивать сбор, обновление и хранение информации о Собственниках (согласно постановлению Правительства РФ № 416 от 15.05.13), делопроизводство, бухгалтерский учет, бухгалтерскую и иную необходимую документацию и отчетность по управлению домом в соответствии с действующим законодательством РФ в сфере защиты персональных данных.

3.1.13. Обеспечить пожарную безопасность в соответствии с действующим законодательством РФ.

### **3.2. Обслуживающая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определить порядок и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору в зависимости от фактического состояния общего имущества, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ (оказанию услуг) по содержанию и ремонту Общего имущества поселка, Общего имущества МКД.

3.2.2. Требовать внесения платы за услуги по содержанию Общего имущества поселка, Общего имущества МКД, уплаты неустоек (штрафов, пеней), предоставление которых обеспечено Обслуживающей организацией.

3.2.3. Размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации Общего имущества поселка, Общего имущества МКД в помещениях, являющихся общим имуществом Собственников.

3.2.4. Требовать доступ в жилое помещение в заранее согласованные с Собственником дату и время, для представителей Обслуживающей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых работ в целях содержания и обеспечения бесперебойной работы инженерных систем и оборудования – по мере необходимости, а при ликвидации аварий – в любое время.

В случае если Общее имущество поселка, Общего имущества МКД расположенное в (или под) многоквартирным домом, на обособленном земельном участке под многоквартирным домом (в том числе трубопроводы холодного водоснабжения, водоотведения и др.) скрыто непредусмотренными проектом застройки Коттеджного поселка и самостоятельно возведенными Собственником (ами) перегородками, стенами, конструкциями, препятствующими свободному доступу к коммуникациям, Обслуживающая организация в целях проведения ремонтных работ вправе производить демонтаж данных перегородок, стен, конструкций без дальнейшего восстановления. Сумма денежных средств, необходимая для проведения работ по восстановлению вышеуказанных перегородок, стен, конструкций (в том числе стоимость материалов) взысканию с Обслуживающей организации не подлежит.

3.2.5. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг (Приложение №2), если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в Коттеджном поселке, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников, о чем Обслуживающая организация обязана проинформировать последних.

Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших для оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. В случае недостаточности таких средств, выполненные работы и оказанные услуги оплачиваются Собственником в неоплаченной части пропорционально его доле в праве собственности на Общее имущество поселка или в доли в праве собственности на Общее имущество МКД в зависимости от того какому имуществу причинен ущерб.

3.2.6. Обслуживающая организация вправе оказывать Собственнику дополнительные работы или услуги по запросу Собственника, не предусмотренные Приложением №2 к настоящему Договору по запросу Собственника на условиях и по цене, согласованной в дополнительном соглашении.

3.2.7. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение представителей Обслуживающей организации (в том числе работников аварийных служб).

3.2.8. Иметь доступ к общему имуществу МКД, а также может распоряжаться общим имуществом МКД путем передачи его во временное пользование работникам спецслужб.

### **3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. Обеспечивать надлежащее содержание Общего имущества поселка, Общего имущества МКД (для собственников имущества МКД) путем заключения настоящего Договора.

3.3.2. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, а также соблюдать санитарно-гигиенические нормы.

3.3.3. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения.

3.3.4. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче жилых помещений, домов и объектов, составляющих Общее имущество поселка, Общее имущество МКД, загрязнению придомовой территории.

3.3.5. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Обслуживающей организации о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания в Коттеджном поселке, создающих угрозу жизни и безопасности граждан, выявленных неисправностях общего имущества в Коттеджном поселке.

3.3.6. Ежемесячно вносить плату за содержание общего имущества не позднее 10 (Десятого) числа месяца, следующего за расчетным. Оплата производится в порядке, установленном разделом 4 настоящего Договора.

3.3.7. Ежемесячно передавать Обслуживающей организации показания индивидуальных приборов учета в срок с 23 по 27 числа текущего месяца.

3.3.7. Обеспечивать доступ представителей Обслуживающей организации в принадлежащее ему жилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, конструктивных элементов помещения, в целях надлежащего исполнения настоящего Договора Обслуживающей организацией, в заранее согласованное с Обслуживающей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время.

3.3.8. В случае временного отсутствия или при неиспользовании жилого помещения предоставлять Обслуживающей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в его помещение на случай устранения аварийных ситуаций.

3.3.9. При планировании отсутствия в жилом помещении на срок более 2-х суток с целью предотвращения аварийных ситуаций, перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников, морозильных камер, приборов и систем охранно-пожарной сигнализации, газового оборудования. При этом Собственник несет ответственность за безопасную эксплуатацию газового оборудования и соблюдения Правил пользования газа в быту, требований паспортов изготовителей газового оборудования.

3.3.10. Уведомить Обслуживающую организацию о сделках с жилым помещением, влекущих смену собственника в 5-тидневный срок с момента заключения соответствующего договора с указанием фамилии, имени, отчества, контактных телефонов нового Собственника.

В случае сдачи жилого помещения по договору найма, Собственник обязан производить плату за содержание общего имущества в установленном Договором порядке и сроки.

3.3.11. В случае возникновения необходимости проведения Обслуживающей организацией не установленных настоящим Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварии, наступивших по вине Собственника или иных пользователей его жилого помещения, указанные работы (услуги) производятся за счет Собственника.

3.3.12. Обеспечить пожарную безопасность общего имущества Коттеджного поселка, Общего имущества МКД в соответствии с действующим законодательством РФ о пожарной безопасности.

#### **3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. Получать своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ, предусмотренных настоящим Договором.

3.4.2. Осуществлять контроль над выполнением Обслуживающей организацией ее обязательств по настоящему Договору, а также качества оказываемых услуг, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) Общего имущества в поселке, Общего имущества в МКД, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Обслуживающей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.3. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.4. Требовать от Обслуживающей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Обслуживающей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.5. По своему письменному требованию получить в Обслуживающей организации Акт оказанных услуг (выполненных работ).

3.4.6. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору жилого помещения в случае сдачи его в наем/аренду. При этом ответственность за своевременное внесение платежей по настоящему Договору несет Собственник.

#### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

4.1. Цена Договора включает в себя:

1) плату за содержание и текущий ремонт Общего имущества поселка;

2) плату за содержание и текущий ремонт Общего имущества МКД(для собственников имущества МКД);

4.2. Размер платы по настоящему Договору составляет на момент подписания договора **306 руб.** в месяц из расчета за 1 сотку земли - для собственников сданного индивидуального жилого дома, НДС не предусмотренсогласноп.2. ст. 346.12 и ст.346.13 гл. 26.2 ч. 2 НК РФ.

4.3. Размер платы за работы по содержанию общего имущества определен исходя из состава общего имущества, указанного в Приложении 1, и состава и объемов работ, указанных в Приложениях 2,3,5 к настоящему договору.

4.4. Плата за содержание общего имущества вносится на основании настоящего Договора ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем.

4.5. Собственник вносит плату за содержание общего имущества путем перечисления на расчетный счет Обслуживающей организации (реквизиты счета указаны в разделе 10 настоящего Договора).

В случае изменения реквизитов счета для оплаты Обслуживающая организация обязана разместить соответствующую информацию на информационном стенде Коттеджного поселка.

4.6. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за содержание общего имущества и коммунальные услуги.

4.7. Размер платы, указанный в п. 4.2 настоящего Договора может быть изменен, при этом Обслуживающая организация обязана известить об этом Собственника за 30 дней до планируемой даты изменения цены Договора. Размер платы Обслуживающая организация имеет право изменять не чаще чем 1 раз в год. Основанием для изменения размера платы может служить изменение состава общего имущества, состава и объемов работ по содержанию общего имущества, изменения общего уровня цен (инфляции/дефляции), определяемого нормативными документами федеральных органов власти и/или ЦБ РФ.

4.8. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества поселка и МКД (для собственников имущества МКД) подлежит уменьшению/перерасчету при неполном и (или) некачественном выполнении работ, на основании Акта установления факта некачественного выполнения или выполнения не в полном объеме услуг по содержанию и ремонту общего имущества по форме, указанной в Приложении № 4 к настоящему договору. При этом Акт установления факта некачественного выполнения или выполнения не в полном объеме услуг по содержанию и ремонту общего имущества (далее по тексту - Акт) подписывается любым Собственником Коттеджного поселка либо лицом, уполномоченным Собственником Коттеджного поселка. Акт составляется и передается в Управляющую организацию не позднее 3-х дней после установления факта некачественного выполнения или выполнения не в полном объеме услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Перерасчет/уменьшение при неполном и (или) некачественном выполнении работ производится согласно Детализации стоимости работ и услуг (Приложение № 5 к настоящему Договору).

#### **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

5.2. Собственник несет установленную законодательством РФ ответственность за:

- невнесение или несвоевременное внесение платы за содержание общего имущества и коммунальные услуги;

- неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора;
- вред, причиненный жизни, здоровью граждан, а также и имуществу Обслуживающей организации и других Собственников по его вине.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения оплаты по настоящему Договору, Собственник обязан уплатить Обслуживающей организации пени в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) от суммы задолженности, за каждый день просрочки платежа, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.4. В случае если в результате действий Собственника на территории Коттеджного поселка произошла авария, пожар или иное событие, в результате которого был причинен ущерб общему имуществу поселка, общему имуществу МКД или последствия которого необходимо устранять, Собственник обязан полностью возместить такой ущерб и (или) оплатить стоимость работ (услуг) по устранению последствий. Размер ущерба в этом случае определяется на основании оценки ущерба, произведенного специализированной организацией, или по соглашению сторон. Стоимость работ (услуг) определяется на основании договора с организацией, которая будет выполнять такие работы или на основании расчета Обслуживающей организации, если работы (услуги) будут выполняться Обслуживающей организацией самостоятельно.

5.5. Обслуживающая организация не несет ответственность:

- за аварии, произошедшие не по вине Обслуживающей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).
- за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора;
- за ненадлежащее содержание общего имущества должников, если собственники помещений не оплатили его содержание и ремонт.

5.6. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве РФ, делающие невозможным их выполнение;

б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.

5.7. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

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

6.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут в следующих случаях:

6.2.1. В случае одностороннего отказа от исполнения договора:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности жилого помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путем уведомления Обслуживающей организации о совершенной сделке и ее дате, а также указанием сведений о новом собственнике жилого помещения (Фамилия, имя, отчество, адрес регистрации, контактный телефон, электронная почта). В этом случае договор расторгается с момента внесения платы за содержание общего имущества и коммунальные услуги Собственником жилого помещения в полном объеме за период до даты прекращения его права собственности.

- в случае неисполнения или некачественного исполнения обязательств Обслуживающей организацией по настоящему Договору, предупредив последнюю не менее чем за 30 дней до даты расторжения договора и предоставив обоснование для такого отказа.

б) по инициативе Обслуживающей организации в случае:

- Собственник жилого помещения более 3-х месяцев подряд, не исполняет свои обязательств в части внесения платежей на содержание общего имущества и за коммунальные услуги, либо своими действиями существенно затрудняет условия деятельности Обслуживающей организации.

6.2.2. По соглашению сторон.

6.2.3. В судебном порядке по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

6.2.4. В случае ликвидации Обслуживающей организации.

6.2.5. В связи с наступлением обстоятельств непреодолимой силы.

6.3. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Обслуживающей организацией и Собственником.

6.4. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате оказанных Обслуживающей организацией услуг (выполненных работ) во исполнение настоящего Договора.

6.5. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством, а также условиями настоящего Договора.

## **7. ФОРС-МАЖОР**

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием возникших после заключения настоящего Договора обстоятельств непреодолимой, которые стороны не могли предвидеть или предотвратить (непреодолимая сила), в частности: пожар, наводнение, землетрясение, война, введение ограничительных мер со стороны государственных органов и иных чрезвычайных обстоятельств.

7.2. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 7.1. настоящего Договора, заинтересованная Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую сторону (не позднее пяти дней с начала возникновения препятствия по исполнению Договора). Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и дающие оценку их влияния на исполнение Стороной своих обязательств по данному Договору.

7.3. Если Сторона не направит или несвоевременно направит извещение, предусмотренное в 7.2. настоящего Договора, то она обязана возместить второй Стороне понесенные ею убытки.

7.4. В случаях наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 7.1. настоящего Договора, срок выполнения Стороной обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

7.5. В связи с возникшими обстоятельствами непреодолимой силы Стороны должны подписать соглашение об изменении срока исполнения настоящего Договора либо согласовать совместные действия по преодолению неблагоприятных последствий указанных обстоятельств (в том числе возможность заменить один вид работ (услуг) на другой).

7.6. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п. 7.1. настоящего Договора, и их последствия продолжают действовать более двух месяцев, то каждая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по настоящему договору, и в этом случае ни одна из Сторон не будет иметь право на возмещение другой Стороне возможных убытков.

В случае принятия решения о прекращении Договора Обслуживающая организация определяет стоимость оказанных услуг и выполненных работ на дату начала невозможности исполнения Договора в соответствии с настоящим разделом, готовит соответствующие платежные документы за прошедший период.

## **8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ИНЫЕ УСЛОВИЯ**

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует бессрочно, а в части взаиморасчетов – до полного исполнения обязательств.

8.2. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью.

8.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

8.4. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. До обращения в суд заинтересованная Сторона обязана направить другой Стороне претензию, в которой должны быть указаны нарушенные условия Договора, перечень обстоятельств, подтверждающих допущенные нарушения, суть требований заявителя и срок, в течение которого указанные нарушения должны быть устранены (заявленные требования выполнены). Срок ответа на претензию – 10 рабочих дней.

В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия по настоящему Договору или в связи с ним, в том числе касающиеся его существования, заключенности, действительности, изменения, исполнения, прекращения, подлежат рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

## **9. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ**

Приложение №1	Состав Общего имущества Коттеджного поселка, Общего имущества многоквартирного дома
Приложение №2	Регламент по техническому обслуживанию общего имущества Коттеджного поселка.

- Приложение №3 Стоимость работ и услуг на содержание общего имущества Коттеджного поселка.
- Приложение №4 Акт установления факта некачественного выполнения или выполнения не в полном объеме работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Коттеджном поселке
- Приложение №5 Детализация стоимости работ и услуг

## 10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### Обслуживающая организация:

ООО "УК Ложок", 630554, НСО,  
Новосибирский район, с/с Барышевский,  
с. Барышево, ул. Пионерская, 33, каб. 8  
ОГРН 1175476094034  
ИНН/КПП: 5433963811/543301001  
р/с 40702810044050027357 в ПАО Сбербанк  
России г. Новосибирск  
к/с 30101810500000000641

### Собственник:

Адрес: г. Новосибирск, ул. \_\_\_\_\_, д.  
\_\_\_\_\_, кв. \_\_\_\_  
\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
Тел. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
/А.А. Филатов /



**Перечень общего имущества Коттеджного поселка.**

А) В состав общего имущества Коттеджного поселка, которое принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам жилых помещений Коттеджного поселка входит:

1. Электрическое, санитарно-техническое оборудование, находящееся за пределами жилых помещений (домов) и входящее по проекту в инфраструктуру поселка;
2. Объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства домов в Коттеджном поселке, а именно:
  - трансформаторные подстанции,
  - тепловые пункты, автостоянки,
  - канализационно-насосная станция,
  - сети электроснабжения включая сети наружного освещения,
  - сети водоснабжения и водоотведения,
3. Внутрипоселковые дороги, автостоянки, пешеходные дорожки и тротуары.
4. Имущественный комплекс, обеспечивающий работу Обслуживающей организации (если таковой будет создан).
5. Земельные участки (части земельных участков), на которых расположены перечисленные выше объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Коттеджного поселка.

Б) В состав общего имущества 6-ти квартирного жилого дома в Коттеджном поселке, которое принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам жилых помещений в 6-ти квартирном жилом доме, входит:

1. Электрическое, санитарно-техническое и оборудование, находящееся за пределами квартир и принадлежащих собственникам помещений индивидуальных котельных, но в пределах 6-ти квартирного жилого дома и на его наружных стенах, фасадах и входящее в конструкцию здания.
2. Объекты, находящиеся снаружи, но относящиеся к 6-ти квартирным жилым домам (входящие а их конструкцию по плану) предназначенные для комфорта, обслуживания, эксплуатации и благоустройства домов в Коттеджном поселке, а именно:
  - сети и оборудование наружного электроснабжения 6-ти квартирного жилого дома;
  - сети и оборудование наружного освещения 6-ти квартирного жилого дома;
  - сети и оборудование наружного водоснабжения и водоотведения 6-ти квартирного жилого дома;
  - объекты благоустройства и озеленения территории 6-ти квартирного жилого дома.

В) В состав общего имущества всех собственников жилых помещений, содержание и текущий ремонт которого осуществляет Обслуживающая организация, не входят:

1. Индивидуальные жилые дома (полностью).
2. Конструкции много квартирных жилых домов, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции жилых домов (в т.ч. 6-ти квартирных), (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции, окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
3. Детские и спортивные площадки;
4. Шлагбаум на въезде в коттеджный поселок;
5. Объекты благоустройства и озеленения, малые архитектурные формы, за исключением газонов;
6. Внешнее ограждение Коттеджного поселка;
7. Сети и оборудование газоснабжения и теплоснабжения жилых домов (в т.ч. 6-ти квартирных);
8. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование (внутридомовая система отопления, электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения), находящееся в индивидуальном жилом доме, внутри дома или за его пределами, но в границах обособленного земельного участка.
9. Обособленный земельный участок, на котором расположен индивидуальный жилой дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства такого дома и расположенные на обособленном земельном участке объекты.
10. Информационно-телекоммуникационные сети (в том числе сети проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей).

Перечень обслуживаемых инженерных сетей, находящихся на праве общей долевой собственности.

1. Вид инженерной сети: электрические сети 0,4кВ
2. Вид инженерной сети: магистральный водопровод.
  - 2.1. Наружные сети холодного водоснабжения.
3. Вид инженерной сети: магистральная сеть хоз-бытовой канализации.
  - 3.1. Наружные сети хозяйственно-бытовой канализации.
  - 3.2. Напорный участок канализации.

**Обслуживающая организация:**

ООО "УК Ложок", 630554, НСО,  
Новосибирский район, с/с Барышевский,  
с. Барышево, ул. Пионерская, 33, каб. 8  
ОГРН 1175476094034  
ИНН/КПП: 54333963811/543301001  
р/с 40702810044050027357 в ПАО Сбербанк  
России г. Новосибирск  
к/с 30101810500000000641

**Собственник:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Адрес: г. Новосибирск, ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_,  
кв. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

Тел. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
/А.А.Филатов /

**РЕГЛАМЕНТ**  
**по техническому обслуживанию общего имущества Коттеджного поселка**

**1. Общие положения**

1.1. Настоящий Регламент по техническому обслуживанию общего имущества Коттеджного поселка (далее по тексту «Регламент») определяет состав и периодичность работ для осуществления технического обслуживания инженерных сетей, оборудования и содержания общего земельного участка Коттеджного поселка (далее по тексту – «Коттеджный поселок» в границах территории Коттеджного поселка, но до индивидуальных границ обособленных земельных участков всех собственников. Регламент разработан в соответствии с «Положением об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения», ВСН 58-88(р), № 651-ПП «Содержание и ремонт фасадов зданий и сооружений», «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда» (утв. постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170), иными нормативными, методическими и законодательными актами города Новосибирска и Российской Федерации, регулирующими вопросы технической эксплуатации, ремонта и содержания зданий и придомовых территорий.

**2. Виды и состав услуг и работ по техническому обслуживанию инженерных сетей, оборудования и содержания общего земельного участка Коттеджного поселка**

2.1. Техническое обслуживание инженерных сетей, оборудования и содержание общего имущества земельного участка Коттеджного поселка включает в себя:

2.1.1. Работы по контролю технического состояния, проведению общих и частичных осмотров, поддержанию в работоспособном и исправном состоянии сетей и инженерного оборудования Коттеджного поселка в границах территории поселка, но до индивидуальных границ земельных участков, квартир и котельных всех собственников;

2.1.2. Непредвиденные (аварийные) работы, заключающиеся в оперативной ликвидации аварий, повреждений, дефектов и предупреждении их возникновения.

2.2. Состав работ по технической эксплуатации наружных инженерных сетей и оборудования Коттеджного поселка в границах территории поселка, но до индивидуальных границ земельных участков, квартир и котельных всех собственников:

2.2.1. Сети водопровода и канализации и оборудование канализационной насосной станции (КНС) поселка, в том числе:

- выявление повреждений сетей и оборудования;
- мелкий ремонт сетевой арматуры (задвижек, вентилей, кранов);
- осмотр состояния камер и колодцев, выпусков, люков, крышек, креплений, скоб, лотков;
- мелкий ремонт колодцев и камер (восстановление нарушившихся в процессе эксплуатации участков гидроизоляции, затирка и замазка трещин, ремонт спускных лестниц);
- выявление степени наполнения трубопроводов и состояния камер и колодцев;
- выявление необходимости прочистки и ремонта сетей;
- устранение заторов и засоров, уборка мусора из колодцев и камер;
- профилактические осмотры и ППР оборудования КНС;
- мелкий ремонт электрооборудования КНС;
- выполнение оперативных переключений в КНС.

2.2.2. Электрические (кабельные) наружные сети 0,4кВ, помещения и оборудование распределительных устройств РУ-0,4кВ (НН) трансформаторных подстанций ТП5, ТП6, ТП7, а также КНС; систем уличного освещения поселка (сети уличного освещения, опоры освещения, светильники на опорах), в том числе:

- замена перегоревших электроламп и пускорегулирующих устройств;
- ремонт светильников;
- замена или ремонт розеток, силовых разъемов, выключателей освещения и автоматических выключателей и выключателей нагрузки на ток до 40А; устройств защитного отключения (УЗО) на ток до 40А;
- мелкий ремонт щитов ЩО, ЩС, ЩР;
- контроль технического состояния контактных соединений, протяжка контактов;
- выполнение оперативных переключений в РУ-0,4кВ (НН) трансформаторных подстанций ТП5, ТП6, ТП7, КНС;
- контроль работы оборудования в РУ-0,4кВ и снятие показаний с приборов учета электроэнергии в ТП5, ТП6, ТП7, КНС.

2.2.3. Выполнение планово-предупредительных ремонтов (ППР) на обслуживаемых инженерных сетях и оборудовании Коттеджного поселка.

2.2.4. Выполнение аварийно-восстановительных работ на обслуживаемых инженерных сетях и оборудовании общего имущества Коттеджного поселка.

2.3. Все условия выполнения (тип, сроки выполнения, стоимость и др.) аварийно-восстановительных работ, связанных с необходимостью затрат, нарушением и последующим восстановлением благоустройства территории

поселка (порывы кабельных линий, порывы водопровода, дефекты трубопроводов канализации, падение опор освещения и др.) оговариваются и подлежат оформлению в особом порядке между Обслуживающей организацией, Собственником, собственниками иных обособленных земельных участков.

2.4. Работы в объёме технического обслуживания общего имущества инженерных сетей и оборудования поселка выполняются как в порядке профилактического обслуживания (согласно условиям настоящего Договора), так и по отдельным заявкам на выполнение иных, не предусмотренных настоящим Договором работ, которые оговариваются и оплачиваются отдельно на основе индивидуальных договоров между сторонами.

2.5. Контроль за техническим состоянием инженерных сетей и оборудования Коттеджного поселка определяется путем внешнего осмотра, по данным технических приборов и по данным, полученным в процессе эксплуатации. В необходимых случаях производится вскрытие конструкций. При внешнем осмотре обращается особое внимание на недостатки, вызванные нарушением правил пользования и содержания инженерных сетей и оборудования поселка и снижающие эксплуатационные качества, и долговечность конструкций и инженерного оборудования. Все неисправности конструкций, сооружений и инженерного оборудования, выявленные при осмотре, записываются в акты общих осмотров инженерных сетей и оборудования, составляемые в двух экземплярах на каждый отдельный тип осмотров оборудования и/или участков сетей.

2.6. Результаты осмотров также заносятся в технический журнал по эксплуатации Коттеджного поселка.

2.7. Периодичность обслуживания по настоящему Договору инженерных сетей, оборудования и содержания общего земельного участка Коттеджного поселка:

№ п/п	Состав работ	Периодичность Выполнения
<b>1.1. Наружные сети водопровода</b>		
1	Обход сети	4 раза в месяц
2	Технический осмотр сетевой арматуры	1 раз в год
3	Текущий ремонт задвижек	1 раз в 5 лет
4	Текущий осмотр коверов	2 раза в год
5	Плановая проверка пожарных гидрантов (ПГ)	1 раз в год
6	Текущий ремонт ПГ: ремонт крепления, смена болтов и прокладок, смазка – окраска корпуса	1 раз в год
7	Внутренний осмотр колодцев и камер	4 раза в год
8	Текущий ремонт колодцев и камер	По мере необходимости
9	Поверка приборов учета водосетей	По мере необходимости
<b>1.2. Наружные сети канализации</b>		
10	Обход сети	4 раза в месяц
11	Внутренний осмотр колодцев: Выявление повреждений, осмотр состояния люков, скоб, лотков, выявление степени наполнения труб, выявление необходимости прочистки и ремонта сети	4 раза в год
12	Текущий ремонт сети: ликвидация заилений и засоров	По мере необходимости
13	Текущий ремонт колодцев	По мере необходимости
14	Обход КНС	4 раза в месяц
15	Поверка приборов учета КНС	По мере необходимости
<b>1.3. Наружные сети 0,4 кВ электроснабжения и электрооборудование ТП5, ТП6, ТП7, КНС</b>		
16	Осмотр оборудования трансформаторных подстанций ТП5, ТП6, ТП7, КНС	4 раз в месяц
17	Осмотр кабельных линий 0,4кВ	1 раз в квартал
18	Осмотр сетей и опор наружного освещения	1 раз в месяц
<b>1.4. Аварийно-диспетчерская служба, в соответствии с границами эксплуатационной ответственности</b>		
19	Круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание. Прием, учет, передача на соответствующий участок заявок. Координация работы ремонтных служб при выполнении аварийных, плановых и работ по заявкам.	Постоянно

Примечания:

- Прибытие аварийной бригады на место не позднее 3 часов с момента вызова.
  - Обслуживающая организация не несет ответственности за временное прекращение подачи энергоресурсов, за неисправности и аварийные ситуации, возникшие по вине организаций-поставщиков коммунальных услуг, в том числе ФГУП «УЭВ», ОАО «Новосибирскэнергосбыт», МУП «Горводоканал», а также иных организаций.

#### Аварийно-техническое обслуживание Объекта

№	Наименование	Сроки локализации и
---	--------------	---------------------

п/п		устранения	
		Локализация	До 4 часов
1	Устранение неисправностей аварийного характера электрических сетей и электрооборудования (короткие замыкания, отключения коммутационной аппаратуры, замена автоматических выключателей, и т.п.)	Устранение	До 24 часов
2	Устранение неисправностей аварийного характера сетей, водоснабжения, канализации (перебои с подачей, повышенное давление водосети, течь воды в запорной арматуре, засоры трубопроводов канализации и т.п.)	Локализация	До 4 часов
		Устранение	До 24 часов
3	Выполнение аварийно-восстановительных работ, связанных с нарушением и последующим восстановлением благоустройства территории Объекта (порывы кабельных линий, порывы водопровода, падение опор освещения и др.)	По согласованию Сторон, в сроки, согласованные Сторонами	

### 3. Содержание общего земельного участка поселка

№ п/п	Состав работ	Периодичность Выполнения
	<b>Обслуживание территории в холодный период года (ноябрь-апрель):</b>	
1	Подметание, сдвигание снега с тротуаров дворником	ежедневно
2	Механизированное сдвигание снега с проезжей части и подъездных путей к земельному участку до его границы	1 раз в неделю
3	Посыпка территории песком	По мере необходимости
4	Очистка от наледи и льда крышек люков и пожарных колодцев	2 раза в неделю
5	Вывоз снега	По мере необходимости
	<b>Обслуживание территории в теплый период года (май-октябрь):</b>	
6	Подметание территории	ежедневно
7	Стрижка газонов	2 раза в месяц
8	Полив газонов в период с июня по август (вкл.)	Не реже 2 раза в неделю с учетом осадков
9	Уборка газона от мусора	ежедневно
10	Механизированное подметание проезжей части	1 раз в неделю
	<b>Круглогодичные работы</b>	
10	Мытье подъезда	2 раза в неделю
11	Уборка газона от мусора	ежедневно
12	Обслуживание и содержания в чистоте мусоросборных площадок	ежедневно
13	Вывоз ТБО от населения (с контейнерной площадки)	4 раза в неделю
14	Мытье окон в подъездах МКД (для собственников МКД)	2 раза в год

#### Обслуживающая организация:

ООО "УК Ложок", 630554, НСО,  
Новосибирский район, с/с Барышевский,  
с. Барышево, ул. Пионерская, 33, каб. 8  
ОГРН 1175476094034  
ИНН/КПП: 54333963811/543301001  
р/с 40702810044050027357 в ПАО Сбербанк  
России г. Новосибирск  
к/с 30101810500000000641

#### Собственник:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Адрес: г. Новосибирск, ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_, кв. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
Тел. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
/А.А. Филатов /

АКТ

установления факта некачественного выполнения или выполнения не в полном объеме работ и услуг  
по содержанию и ремонту общего имущества в Коттеджном поселке

Новосибирская область, Новосибирский р-н, Барышевский сельсовет, п. Ложок

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Настоящий акт составлен о том, что « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_ г. по адресу: Новосибирская область,  
Новосибирский р-н, Барышевский сельсовет, п. Ложок, ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_, кв. \_\_\_\_\_,  
(факт некачественного выполнения или выполнения не в полном  
объеме \_\_\_\_\_  
услуг)

О \_\_\_\_\_  
данном факте Управляющая организация была  
извещена \_\_\_\_\_

(способ, дата и время извещения)

Управляющая организация обязана устранить некачественно выполненные и/или выполненные не в  
полном объеме услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества поселка, МКД по адресу:  
Новосибирский р-н, Барышевский сельсовет, п. Ложок, ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_, кв. \_\_\_\_\_, в срок до  
" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 201\_ г. до \_\_\_\_ час. \_\_\_\_ мин.

В случае не устранения некачественно выполненных и/или выполненных не в полном объеме услуг по  
содержанию и текущему ремонту общего имущества поселка, МКД Управляющая организация обязана  
произвести перерасчет размера платы в порядке, установленном Договором и действующим  
законодательством РФ.

Собственник / Уполномоченное лицо

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(ФИО, адрес, телефон)  
\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

Управляющей организации

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(ФИО, должность)  
\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

### Детализация стоимости работ и услуг

№ п\п	Наименование работ (услуг)	Детализация стоимости для ИЖС, руб.	Детализация стоимости для МКД, руб.
<b>1</b>	<b>Содержание инженерного оборудования</b>		
1. 1	Водопровод, канализация	21,72	1,99
1. 2	Наружные сети электроснабжения	25,38	2,33
1. 3	Охрана и шлагбаум	39,2	3,6
<b>2</b>	<b>Содержание земельного участка и благоустройство</b>		
2. 1	Ручная уборка (дворники, техничка)	61,89	5,69
	в т.ч. Услуги 1 ед.	6,189	0,569
	в т.ч. стоимость 1 раб.дня/сотка/м2	0,3	0,003
2. 2	Механизированная уборка дорог	71,11	6,53
	в т.ч. стоимость 1 часа/ сотка/м2	0,593	0,054
2. 3	Вывоз ТБО	2,37	0,2
2. 4	Инструмент, спецодежда, расходники	14,7	1,36
<b>3</b>	<b>Зарплата АУП, специалистов, мастера</b>	69,63	6,4
	Стоимость работ и услуг на 1 сотку занимаемого участка, руб.	<b>306</b>	-
	Стоимость работ и услуг на 1 кв.метр жилья, руб.	-	<b>28,1</b>

Примечание 20,58 дней - усредненное количество рабочих дней в месяц