ДОГОВОР № ДУ 01-06.2026
управления многоквартирным домом № 38А по улице Спортивная в поселке Садовый Новосибирского района Новосибирской области

Новосибирская область, Новосибирский район, мкр. Центральный, поселок Садовый — 27 июня 2026 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Ново Строй» (ООО «НС»), ОГРН 1255400033041, ИНН 5410169698, лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами от 18.12.2025 № Л045-01060-54/04015369, выдана Государственной жилищной инспекцией по Новосибирской области, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», «Управляющая организация», «УК», в лице генерального директора Павлова Дмитрия Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Собственники помещений в многоквартирном доме № 38А по улице Спортивная в поселке Садовый Новосибирского района Новосибирской области, в дальнейшем именуемые «Собственники помещений», «Собственники», в лице председателя совета многоквартирного дома Пшеничникова Андрея Александровича (собственник помещения (квартиры) № 27 в указанном многоквартирном доме), на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 38А по улице Спортивная в поселке Садовый Новосибирского района Новосибирской области (Протокол № 20260500116211 от 26 июня 2026 г.) заключили настоящий договор управления от 27 июня 2026 г. № 01-06.2026 (далее – договор, ДУ, договор управления) о нижеследующем:

## Раздел 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. По договору управляющая компания в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом № 38А по улице Спортивная в поселке Садовый Новосибирского района Новосибирской области, кадастровый номер 54:19:112001:22159 (далее – многоквартирный дом, МКД), оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивать предоставление коммунальных услуг (водоснабжение, водоотведение, горячее водоснабжение и отопление, электроснабжение, газоснабжение) собственникам помещений в МКД и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Многоквартирный дом введен в эксплуатацию 01.11.2025 согласно разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 01.11.2025 № 54-19-82-2025, выдано Администрацией Новосибирского района Новосибирской области, застройщик - Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ЖК Счастье» (ООО СЗ «ЖК Счастье»), ОГРН 1225400049863, ИНН 5406827680.

Под «Собственниками» в настоящем договоре понимаются также лица, принявшие от указанного застройщика помещения в многоквартирном доме по передаточному акту

или иному документу о передаче в период начиная с даты получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

1.2. Условия Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме (далее - МКД) и обязательны для исполнения с даты, указанной в п. 12.2.

1.3. При исполнении Договора Стороны руководствуются:

- Конституцией Российской Федерации;
- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Жилищным кодексом Российской Федерации;
- Правилами содержания общего имущества в МКД (Постановление Правительства РФ № 491);
- Правилами предоставления коммунальных услуг (Постановление Правительства РФ № 354);
- Минимальным перечнем услуг и работ для надлежащего содержания общего имущества (Постановление Правительства РФ № 290);
- иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Новосибирской области, города Новосибирска.

1.4. Целью настоящего Договора является управление многоквартирным домом № 38А по улице Спортивная в поселке Садовый Новосибирского района Новосибирской области обеспечивающее создание благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, надлежащее содержание общего МКД, решение вопросов пользования данным имуществом, получение коммунальных услуг гражданами, проживающим в таком доме, или в случаях, предусмотренных законодательством РФ, постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг.

## Раздел 2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В настоящем Договоре используются следующие термины и понятия:

2.1. Собственник (Собственник помещения) - лицо, осуществляющее права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности помещением в МКД, несущее бремя содержания данного помещения и общего имущества.

2.2. Управляющая организация (управляющая компания) - юридическое лицо, имеющее лицензию, уполномоченное ОСС на выполнение функций по управлению МКД.

2.3. Общее имущество в МКД - помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения (лестницы, лифты, коридоры, чердаки, подвалы, крыши, несущие и ненесущие конструкции, инженерные системы, земельный участок с элементами благоустройства и иные объекты). Состав общего имущества указан в Приложении № 1.

2.4. Границы эксплуатационной ответственности - граница между общим имуществом и имуществом Собственника, определяемая в соответствии с Приложением № 4 (Схема разграничения ответственности), в том числе:

- система отопления - вентиль (кран) на подводках к отопительному прибору; при отсутствии вентиля - резьбовое соединение в радиаторной пробке;

- система ХВС и ГВС - вентиль (кран) на отводе от стояка; при отсутствии вентиля - сварной шов на отводе;

- система водоотведения - раструб тройника, крестовины или отвода на стояке;

- система электроснабжения - место присоединения отходящего провода к индивидуальному прибору учета, автоматическому выключателю или УЗО.

2.5. Коммунальные услуги – предоставление коммунальных ресурсов, в зависимости от вида ресурса в состав коммунальных услуг входит холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, газоснабжение, обращение с ТКО.

2.6. Ресурсоснабжающая организация (РСО) - юридическое лицо или ИП, осуществляющие предоставление (поставку, продажу) коммунальных ресурсов.

## Раздел 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Цель Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в МКД, предоставление коммунальных услуг собственникам и иным гражданам, проживающим в МКД.

3.2. По Договору Управляющая организация за плату обязуется:

- оказывать услуги и выполнять работы по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества (в соответствии с Перечнем - Приложение № 2);

- предоставлять коммунальные услуги собственникам и иным законным пользователям помещений (либо обеспечить готовность внутридомовых систем при переходе на прямые договоры с РСО);

- осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления МКД.

3.3. Вопросы капитального ремонта регулируются отдельным договором и/или решением ОСС в соответствии с ЖК РФ.

3.4. Заключение Договора не влечет перехода права собственности на помещения или общее имущество. Управляющая организация не вправе распоряжаться общим имуществом без решения ОСС, за исключением случаев, прямо указанных в Договоре и законодательстве.

3.5. Управляющая организация вправе привлекать третьих лиц для выполнения своих обязательств, оставаясь ответственной перед собственниками за их действия.

## Раздел 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Обязанности Управляющей организации

Управляющая организация обязана:

4.1.1. Осуществлять управление МКД в соответствии с Договором, законодательством, техническими регламентами, санитарными и противопожарными нормами, с наибольшей выгодой в интересах собственников.

4.1.2. Не позднее 30 календарных дней с момента заключения Договора, а в дальнейшем - до 1 марта текущего года (за отчетный год) подготовить и представить Собственникам (через совет МКД или путем размещения в ГИС ЖКХ и на досках объявлений) предложения по содержанию и ремонту общего имущества на очередной период с финансовым обоснованием, перечнем работ, их периодичностью и стоимостью.

4.1.3. При необходимости выполнения дополнительных (непредвиденных) работ - составить акт обследования технического состояния МКД или его части, с фотофиксацией, и представить его совету МКД (или инициативной группе) для принятия решения о проведении работ и их оплате.

4.1.4. Выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в соответствии с Перечнем (Приложение № 2) и с периодичностью, установленной законодательством.

4.1.5. Заключить от своего имени, но в интересах собственников, договоры с РСО на снабжение коммунальными ресурсами (в т.ч. на общедомовые нужды - СОИ). В случае перехода на прямые договоры с РСО (в порядке ст. 157.2 ЖК РФ) - обеспечить техническую готовность внутридомовых систем и выполнять обязанности лица, ответственного за содержание общего имущества, в соответствии с Разделом 9 настоящего Договора.

4.1.6. Вести техническую документацию на МКД, актуализировать ее, хранить, а при смене способа управления - передать в установленном порядке новой управляющей организации, ТСЖ или собственникам.

4.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание, уведомить собственников о номерах телефонов аварийных служб (разместить на досках объявлений в каждом подъезде и на сайте УК).

4.1.8. Обеспечить начисление, прием платы, перерасчет платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Выставлять единый платежный документ (квитанцию) до 10-го числа месяца, следующего за расчетным.

4.1.9. Информировать собственников:

- об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги - не позднее чем за 30 дней до даты выставления новых платежных документов;

- о плановых перерывах в предоставлении коммунальных услуг - не менее чем за 24 часа (размещение на досках объявлений);

- о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов - в течение суток с момента обнаружения.

4.1.10. Не позднее 31 марта года, следующего за отчетным, представить собственникам отчет о выполнении Договора за предыдущий год. Отчет размещается в ГИС ЖКХ, на официальном сайте Управляющей организации и на досках объявлений в подъездах. Отчет считается принятым, если в течение 14 календарных дней со дня размещения от

Управляющей организации не поступило письменных мотивированных возражений от совета МКД или от инициативной группы (не менее 10% собственников).

4.1.11. Обеспечить устранение недостатков оказанных услуг и выполненных работ за свой счет, а также произвести перерасчет платы в порядке, установленном Правилами № 354 и № 491.

4.1.12. По требованию Собственника в течение 5 рабочих дней провести сверку расчетов и выдать акт сверки.

4.1.13. На основании письменного заявления Собственника в течение 3 рабочих дней направить сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора или о нанесении ущерба общему имуществу/помещению.

4.1.14. Соблюдать требования Федерального закона № 152-ФЗ «О персональных данных». Согласие на обработку и передачу персональных данных (ФИО, адрес, показания приборов учета, данные для начисления платы и взыскания задолженности) третьим лицам (платежным агентам, РСО, судебным приставам) считается полученным с момента подписания Договора. Объем передаваемых данных ограничен целями исполнения Договора.

4.1.15. Не допускать использования общего имущества третьими лицами без решения ОСС. Доходы от передачи общего имущества в пользование (аренда, реклама и т.п.) после вычета налогов и согласованного ОСС вознаграждения Управляющей организации (не более 5% от суммы договора, если иное не установлено ОСС) направляются на снижение платы за содержание жилого помещения либо на иные цели, определенные ОСС.

4.1.16. Принимать участие в приемке индивидуальных приборов учета (ИПУ) в эксплуатацию, фиксировать начальные показания и вносить информацию в техническую документацию.

4.1.17. Выполнять иные обязанности, предусмотренные ЖК РФ, Правилами № 354, № 491 и настоящим Договором.

4.2. Права Управляющей организации

Управляющая организация вправе:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения обязательств по Договору, привлекать третьих лиц (подрядчиков) с сохранением ответственности за их действия.

4.2.2. Требовать допуска в помещение Собственника в заранее согласованное время (уведомление не менее чем за 24 часа) для осмотра инженерных систем общего имущества, ИПУ, а также для выполнения ремонтных работ. Для ликвидации аварии - в любое время без предварительного уведомления.

4.2.3. Взыскивать с Собственника пени за несвоевременную и/или неполную оплату в размере, установленном ч. 14 ст. 155 ЖК РФ (1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки, начиная с 31-го дня; с 91-го дня - 1/130 ставки).

4.2.4. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в порядке, предусмотренном Правилами № 354 (при задолженности более 2-х месячных нормативов, после письменного предупреждения). Приостановление действия Договора управления в целом не допускается.

4.2.5. Требовать от Собственника предоставления документов, подтверждающих право собственности, льготы, количество проживающих и т.п.

4.2.6. Оказывать за отдельную плату (по отдельному договору) услуги по ремонту внутриквартирного оборудования, не относящегося к общему имуществу.

4.2.7. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством.

4.3. Обязанности Собственника

Собственник обязан:

4.3.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги ежемесячно до 15 числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежного документа.

4.3.2. Передавать показания индивидуальных приборов учета (ИПУ) в период с 20-го по 25-е число текущего месяца (способами: через личный кабинет, по телефону, в офисе УК, через ГИС ЖКХ).

4.3.3. Не производить переустройство, перепланировку, перенос инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией и получения разрешений в установленном порядке.

4.3.4. Запрещается:

- отключать отопление в жилом помещении в зимний период (с 1 октября по 30 апреля) более чем на 24 часа;

- использовать теплоноситель из системы отопления на бытовые нужды;

- устанавливать электроприборы мощностью, превышающей возможности внутридомовой сети;

- загромождать подходы к инженерным коммуникациям, запорной арматуре, эвакуационные пути;

- нарушать пломбы на приборах учета;

- производить наличные расчеты с персоналом УК (только через кассу, банк, платежных агентов);

- сбрасывать в канализацию мусор, тряпки, песок, иные предметы, способствующие засору;

- нарушать требования пожарной безопасности.

4.3.5. Обеспечить доступ представителей Управляющей организации и аварийных служб в помещение в согласованное время, а для аварий - в любое время.

4.3.6. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу о неисправностях сетей, оборудования, утечках, запахе газа и т.п.

4.3.7. Уведомлять Управляющую организацию в 5-дневный срок:

- об изменении количества проживающих (постоянно или временно);

- о сдаче помещения в аренду/наем (с предоставлением копии договора);

- о смене собственника (с предоставлением копии документа о переходе права);

- о проведении перепланировки/переустройства (с предоставлением разрешительных документов).

4.3.8. Перед началом отопительного сезона утеплить окна и двери в своем помещении.

4.3.9. Не нарушать права и законные интересы соседей, соблюдать тишину в соответствии с Законом Новосибирской области «Об обеспечении тишины и покоя граждан» (в ночное время с 22:00 до 07:00, в выходные и праздничные дни - с 22:00 до 09:00, дневной перерыв - 13:00–14:00). Проведение строительно-ремонтных работ, сопровождающихся шумом, - только в рабочие дни с 09:00 до 19:00.

4.3.10. Выполнять иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством.

4.4. Права Собственника

Собственник вправе:

4.4.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств.

4.4.2. Требовать снижения платы за содержание и ремонт, а также за коммунальные услуги в случае их ненадлежащего качества или перерывов сверх допустимой продолжительности, в порядке, установленном Правилами № 491 и № 354.

4.4.3. Получать от Управляющей организации акты о непредоставлении или предоставлении услуг ненадлежащего качества.

4.4.4. Участвовать в осмотрах общего имущества, в приемке работ, в контроле за деятельностью УК через совет МКД или лично.

4.4.5. Получать отчет о выполнении Договора, информацию о состоянии расчетов, о перечне, объемах и качестве оказанных услуг.

4.4.6. Инициировать проведение внеочередного общего собрания собственников.

4.4.7. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством.

## Раздел 5. СОВЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

5.1. Собственники помещений в МКД обязаны избрать совет многоквартирного дома в течение 30 дней с момента выбора способа управления - управляющая организация (ч. 1 ст. 161.1 ЖК РФ).

5.2. Председатель совета МКД избирается из числа членов совета.

5.3. Председатель совета МКД (или иное уполномоченное ОСС лицо) подписывает акты приемки оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также акты о нарушениях качества.

5.4. Если председатель совета МКД (уполномоченное лицо) в течение 10 рабочих дней со дня получения акта приемки не подписал его и не представил мотивированных письменных возражений, акт считается подписанным в одностороннем порядке (ст. 753 ГК РФ).

5.5. В случае отсутствия в МКД совета МКД (не избран более 30 дней) функции по контролю и подписанию актов осуществляются инициативной группой собственников (не менее 3 человек), избранной ОСС, либо любым собственником, уполномоченным ОСС.

## Раздел 6. ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ. КОНТРОЛЬ И ПРИЕМКА

6.1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества (Приложение № 2) утверждается ОСС сроком не менее чем на 1 год и не может быть меньше минимального перечня, установленного Постановлением Правительства РФ № 290.

6.2. Контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств осуществляется советом МКД, а также любым собственником в следующих формах:

- получение информации по письменному запросу (УК обязана предоставить в течение 10 рабочих дней);

- участие в осмотрах общего имущества, в проверках технического состояния инженерных систем;

- участие в приемке всех видов работ (в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации);

- составление актов о нарушении условий Договора.

6.3. Акт о нарушении составляется комиссией не менее чем из 3 человек (представитель УК, представитель совета МКД, Собственник или соседи). Акт должен содержать: дату, время, место, характер нарушения, причины (если известны), фото/видео (при наличии), подписи.

6.4. Если УК не направила своего представителя в течение 2 часов в дневное время или 3 часов в ночное время с момента сообщения о нарушении, акт составляется без участия УК и является действительным.

6.5. Результаты выполненных работ за отчетный период оформляются актом приемки (форма в Приложении № 3). Акт подписывается УК и председателем совета МКД (или уполномоченным лицом). При отказе от подписи – отметка об отказе, акт считается действительным.

## Раздел 7. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

7.1. Цена Договора равна суммарной стоимости услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также стоимости коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества (СОИ).

7.2. Размер платы за содержание жилого помещения устанавливается ОСС сроком не менее чем на 1 год (ст. 156 ЖК РФ). Если ОСС не принято решение - применяется

размер платы, установленный органом местного самоуправления (для данного муниципалитета).

7.3. Ежемесячный размер платы для конкретного помещения = площадь помещения × тариф за 1 кв. м.

7.4. Управляющая компания вправе не чаще 1 раза в год проводить индексацию оплаты в размере согласно индексу потребительских цен (публикуется Росстатом) за период, прошедший с последней даты установления или изменения размера платы по следующей формуле:

С= Т × И, где:

«С» - размер проиндексированной стоимости работ и услуг,

«Т» - стоимость работ и услуг по содержанию общего имущества, действующая на момент проведения индексации (то есть стоимость, определенная решением общего собрания собственников, или стоимость, определенная решением общего собрания собственников и ранее проиндексированная),

«И» - индекс потребительских цен в Новосибирской области, официально опубликованный Федеральной службой государственной статистики в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», где базисный период – это период (месяц), в котором собственниками на общем собрании была установлена стоимость работ и услуг (в случае, если индексация ранее не проводилась), или период (месяц) в котором управляющей компанией в последний раз была проведена индексация, отчетный период – это период (месяц), на 2 месяца предшествующий месяцу проведения индексация. Индексация размера платы не требует дополнительного решения общего собрания собственников помещений МКД. Управляющая компания вправе по своему усмотрению произвести индексацию на меньшую сумму.

7.5. Плата за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам РСО, утвержденным в установленном порядке. При наличии ИПУ - по фактическому потреблению, при отсутствии - по нормативам.

7.6. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами сверх допустимой продолжительности размер платы снижается в порядке, установленном Правилами № 354.

7.7. Плата за содержание и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежного документа.

7.8. Пени за просрочку оплаты - в соответствии с ч. 14 ст. 155 ЖК РФ:

- с 31-го по 90-й день просрочки - 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ от суммы долга за каждый день;
- с 91-го дня - 1/130 ставки.

7.9. Неиспользование помещения собственником не освобождает от внесения платы за содержание и отопление (для жилых помещений).

7.10. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные Договором (ремонт внутриквартирного оборудования, остекление и т.п.), выполняются за отдельную плату по отдельным соглашениям.

7.11. При переходе на прямые договоры с РСО (в порядке ст. 157.2 ЖК РФ) собственники вносят плату за коммунальные услуги непосредственно РСО. Управляющая организация продолжает начислять и взимать плату только за содержание и ремонт общего имущества, а также за коммунальные ресурсы на СОИ.

## Раздел 8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством РФ и настоящим Договором.

8.2. Управляющая организация несет ответственность:

- за ущерб, причиненный имуществу собственника в результате ее действий/бездействия (в порядке ст. 1064 ГК РФ);

- за качество услуг и работ, в том числе выполненных привлеченными третьими лицами;

- за нарушение сроков устранения аварий, выполнения заявок (установлены Правилами № 354 и № 170 Госстроя).

8.3. Собственник несет ответственность:

- за несвоевременное внесение платы - пени по ч. 14 ст. 155 ЖК РФ;

- за ущерб, причиненный общему имуществу или имуществу других собственников (например, залив, пожар, засор канализации) - в полном объеме;

- за проживание незарегистрированных лиц - обязан оплатить фактически потребленные коммунальные услуги (до 3 месяцев);

- за отказ в допуске для устранения аварии - возмещение убытков, вызванных такой аварией.

8.4. Стороны освобождаются от ответственности, если докажут, что нарушение произошло вследствие непреодолимой силы (форс-мажор): природные и техногенные катастрофы, военные действия, террористические акты, вступившие в силу акты органов власти, делающие невозможным исполнение обязательств. Не являются форс-мажором: отсутствие денежных средств у стороны, банкротство, нарушение обязательств контрагентами.

8.5. При наступлении форс-мажора Управляющая организация выполняет те работы, которые возможны, и соразмерно уменьшает плату за содержание.

## Раздел 9. ПЕРЕХОД НА ПРЯМЫЕ ДОГОВОРЫ С РЕСУРСОСНАБЖАЮЩИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ

9.1. Настоящий раздел вступает в силу со дня принятия ОСС решения о переходе на прямые договоры с РСО в порядке ч. 7 ст. 157.2 ЖК РФ (с даты, определенной в решении ОСС, но не ранее даты внесения изменений в реестр лицензий).

9.2. С даты перехода:

РСО и региональный оператор по обращению с ТКО становятся исполнителями соответствующих коммунальных услуг;

Управляющая организация прекращает начисление платы за коммунальные услуги (кроме коммунальных ресурсов на СОИ) и выставление единой квитанции в части КУ;

Управляющая организация остается лицом, ответственным за содержание общего имущества, и обязана:

- заключать с РСО договоры на приобретение коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества (СОИ);

- обеспечивать техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем;

- организовывать совместно с РСО проверку качества коммунальных услуг по заявлениям собственников;

- снимать показания общедомовых приборов учета (ОДПУ) в период с 23-го по 25-е число и передавать их в РСО;

- обеспечивать РСО доступ к общему имуществу для ограничения/приостановления подачи ресурсов должникам.

9.3. Управляющая организация не вправе препятствовать переходу на прямые договоры, если такое решение принято ОСС.

## Раздел 10. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

10.1. Договор вступает в силу с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта РФ в связи с заключением Договора управления.

10.2. Срок действия Договора - 1 (один) год.

10.3. Если ни одна из Сторон не заявит о расторжении Договора не позднее чем за 30 дней до окончания срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок (1 год) и на тех же условиях. Количество пролонгаций не ограничено.

10.4. Управляющая организация не вправе в одностороннем порядке изменять условия Договора или расторгать его, за исключением случаев, прямо предусмотренных законодательством (отзыв лицензии, ликвидация УК и т.п.).

10.5. Изменения в Договор вносятся:

- по решению ОСС (в части, отнесенной к компетенции ОСС);

- путем подписания дополнительного соглашения между УК и советом МКД (по вопросам, не требующим решения ОСС).

10.6. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе собственников в случае:

- принятия ОСС решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации;

- систематического (два и более раза в течение 12 месяцев) неисполнения или ненадлежащего исполнения УК обязательств, подтвержденного вступившими в силу судебными актами или актами жилищной инспекции.

Уведомление о расторжении направляется УК не позднее чем за 60 дней до даты расторжения с приложением копии протокола ОСС.

10.7. Расторжение Договора не освобождает собственников от обязанности оплатить фактически оказанные услуги и выполненные работы до даты расторжения.

10.8. При расторжении Договора Управляющая организация в течение 10 рабочих дней передает техническую документацию и иные связанные с управлением документы новой управляющей организации, ТСЖ или (при непосредственном управлении) одному из собственников, указанному в решении ОСС.

10.9. Отчуждение помещения новому собственнику не является основанием для расторжения Договора - происходит замена стороны в Договоре. Новый собственник обязан уведомить УК в течение 5 рабочих дней со дня регистрации права.

## Раздел 11. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

11.1. Все споры и разногласия, возникающие из Договора или в связи с ним, разрешаются путем переговоров.

11.2. Претензионный порядок обязателен. Претензия направляется в письменной форме. Срок рассмотрения претензии – 15 календарных дней со дня получения.

11.3. При недостижении согласия спор передается на рассмотрение в суд по месту нахождения МКД (мировой судья – при цене иска до 50 000 руб., районный суд – свыше).

## Раздел 12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр находится у Управляющей организации, второй - у председателя совета МКД (или иного уполномоченного лица). Каждый собственник вправе получить заверенную копию Договора в УК в течение 3 рабочих дней со дня подачи письменного заявления.

12.2. Неотъемлемыми частями Договора являются:

| | |
|---|---|
| Приложение № 1 | Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома № 38А по улице Спортивная в поселке Садовый Новосибирского района Новосибирской области. |
| Приложение № 2 | Перечень оказываемых услуг и выполняемых работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома № 38А по улице Спортивная в поселке Садовый Новосибирского района Новосибирской области |
| Приложение № 3 | Форма акта об исполнении управляющей компании обязательств по договору |

Приложение № 4 Схема разграничения ответственности (границы эксплуатационной ответственности);

12.3. Во всем, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

## Раздел 13. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

| УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ | СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ |
|---|---|
| Общество с ограниченной ответственностью «Ново Строй» (ООО «НС»)<br><br>ОГРН 1255400033041, ИНН 5410169698<br>КПП 540601001<br><br>630061, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Родники. д. 2/1, кв. 3<br><br>р.сч. 40702810610001999700 в Банке АО «ТБанк»<br>БИК 044525974,<br>к.сч 30101810500000000641<br>novostroi25@mail.ru | Собственники помещений в многоквартирном доме № 38А по ул. Спортивная в п. Садовый мкр Центральный Новосибирского района Новосибирской области, в лице председателя совета многоквартирного дома Пшеничникова Андрея Александровича (собственник помещения (квартиры) № 27 в указанном многоквартирном доме), в соответствии с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 38А (Протокол № 20260500116211 от 26 июня 2026 г.) |
| Генеральный директор<br><br>Д. В. Павлов | Председатель совета многоквартирного дома<br><br>А. А. Пшеничников |