

Утвержден решением
Общего собрания собственников
От « 12 » 12 2016 г.

ДОГОВОР управления Многоквартирным домом

г. Новосибирск

« 4 » января 2016 г.

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Березовая, д. № 100, общей площадью _____ кв.м., именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Локомотив», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице _____ действующего на основании _____ с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственников в течение срока действия настоящего договора за плату, обязуется оказывать услуги и выполнять работы, согласованные сторонами и утвержденные решением общего собрания собственников помещений, по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Новосибирск, ул. Березовая д. 100 (далее – Многоквартирный дом), а также предоставлять коммунальные услуги Собственникам и осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.
- 1.2. Состав общего имущества Многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется обслуживание, содержание и управление по настоящему договору, определяется в пределах гранич эксплуатационной ответственности, приведенных в Приложении № 1 к настоящему договору.
- 1.3. Условия настоящего Договора распространяют свое действие на всех собственников помещений указанного Многоквартирного дома.
- 1.4. Стороны пришли к взаимному согласию о заключении смешанного договора на основании ч. 3 ст. 421 ГК РФ. К отношениям сторон по настоящему Договору в соответствующих частях применяются требования гражданского законодательства и правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

- 2.1.1. Управлять общим имуществом собственников Многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего Договора
- 2.1.2. Приступить к исполнению условий настоящего договора не позднее тридцати дней со дня подписания договора.
- 2.1.3. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, предусмотренные настоящим договором, указанные в Приложении № 2 самостоятельно или с привлечением подрядных, в том числе специализированных организаций в объеме поступивших от собственников средств.
- 2.1.4. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, организовать проведение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, организовать предоставление коммунальных услуг установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления, путем заключения от собственного имени договоров с соответствующими организациями:
 - с организациями, обслуживающими лифтовое хозяйство, иными организациями обслуживающими общее имущество,
 - с подрядными организациями на осуществление ремонтных, ремонтно-восстановительных работ,
 - с поставщиками коммунальных услуг,
 - иных договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора управления.
- 2.1.5. Предоставлять основные услуги по управлению Многоквартирным домом:
 - проведение выбора подрядных и специализированных организаций для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, в том числе на конкурсной основе;
 - ведение и хранение переданной в Управляющую организацию технической документацию на Многоквартирный дом, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора:
 - осуществление сбора платежей на содержание и ремонт общего имущества дома с собственников и пользователей помещений Многоквартирного дома;
 - организация начислений субсидий по оплате услуг за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с действующим законодательством;
 - организация начисления платы за коммунальные услуги в соответствии с договорами с поставщиками коммунальных услуг;
 - организация систематического контроля и оценки соответствия качества предоставления коммунальных услуг критериям, отраженным в договорах с поставщиками коммунальных услуг;
 - планирование и организацию работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Многоквартирного дома с учетом его технического состояния.

- прием и рассмотрение письменных индивидуальных обращений граждан.

2.1.6. Выполнять работы и услуги по управлению многоквартирным домом не включенные в Приложение № 2 к настоящему договору, при условии принятия решения на общем собрании собственников о проведении данных работ и услуг, с определением порядка финансирования (или оплаты) их выполнения Собственниками в течение текущего календарного года.

2.1.7. Организовать проведение капитального ремонта общего имущества собственников Многоквартирного дома в случае принятия решения общим собранием собственников помещений Многоквартирного дома о проведения капитального ремонта и утверждении объемов, видов работ в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

2.1.8. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление Многоквартирного дома.

2.1.9. Информировать Собственников путем размещения объявлений (уведомлений) на установленных информационных стендах, а в случае их отсутствия - на дверях у входа каждого подъезда Многоквартирного дома:

- о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных и иных услуг по настоящему Договору с указанием причин указанных ограничений:

- об изменении номеров телефонов аварийно-диспетчерских служб;

- об изменении тарифов на жилищно-коммунальные услуги, в том числе корректировок за коммунальные услуги не менее чем за 5 (пять) дней до вступления, по новым тарифам и корректировкам

2.1.10. Обеспечить регистрационный учет лиц, проживающих в Многоквартирном доме с целью предоставления соответствующих сведений органам государственной власти и органам местного самоуправления.

На основании данных регистрационного учета выдавать справки, выписки и иные документы, обратившимся за ними лицам, а также удостоверять доверенности, в соответствии с утвержденным Управляющей организацией прейскурантом платных услуг. В целях осуществления регистрационного учета Собственник разрешает Управляющей организации использовать свои персональные данные, в том числе передавать эту информацию третьим лицам в целях исполнения обязательств по настоящему договору.

2.1.11. Предоставлять для ознакомления ежегодный письменный отчет Собственникам о выполнении условий настоящего договора, включающий информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества за истекший год в течение первого квартала года, следующим за отчетным годом, но не ранее даты сдачи годичного отчета в налоговые органы, в формате показателей ранее утвержденного собственниками Перечня работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 2 к настоящему Договору) Предоставление отчетов для ознакомления производится путем размещения на информационном стенде, а в случае его отсутствия - на дверях у входа каждого подъезда Многоквартирного дома - на усмотрение Управляющей организации.

2.1.12. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. В течение 30 дней со дня получения письменного заявления собственника информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу.

2.1.13. Не реже чем один раз в год разрабатывать и доводить до сведения собственников помещений в Многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению Многоквартирным домом, а также по содержанию, текущему и капитальному ремонту многоквартирного дома.

2.2.2. Выносить на рассмотрение общего собрания Собственников предложения о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан, ежегодно предлагать плату за содержание, ремонт, управление Многоквартирным домом с последующим утверждением размера платы на общем собрании собственников.

2.2.3. В случае возникновения необходимости в непредвиденных расходах, необходимости проведения дополнительных работ и услуг, связанных с исполнением предписаний контролирующих органов, устранением аварийных ситуаций, и не установленных настоящим договором управления, расходы осуществляются за счет любых средств, в том числе средств на ремонт, без предварительного согласования с собственниками с последующим предоставлением отчета о расходах в соответствии с п.2.1.11. настоящего Договора.

2.2.4. Исполнять обязанности по договору только в объеме поступивших платежей.

Объемы работ по ремонту общего имущества Многоквартирного дома исполняются Управляющей организацией только при наличии денежных средств на лицевом счете Многоквартирного Дома в объеме достаточном для выполнения ремонтных работ.

Объемы работ по содержанию общего имущества Многоквартирного Дома исполняются Управляющей организацией в пропорции поступивших денежных средств к начисленным суммам платежей.

2.2.5. Представлять интересы Собственников по защите их прав, связанных с обеспечением их коммунальными и прочими услугами

2.2.6. Требовать допуска представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб и подрядных организаций) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и

выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Собственником (потребителем) время в занимаемое им помещение, а для ликвидации аварий – в любое время.

2.2.7. В случае непредоставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории г. Новосибирска нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления собственником сведений о показаниях приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний.

2.2.8. Проверять правильность снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправность, а также целостность на них пломб в заранее согласованное с Собственником (потребителем) время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев. В случае несоответствия данных приборов учета, предоставленных Собственником (потребителем), проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

Производить ограничение и (или) приостановление подачи отдельных коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.

2.2.9. Препятствовать Собственнику требованиям по своевременному внесению платы за жилищные, коммунальные и иные услуги. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате оказанных услуг по настоящему договору, пени за просрочку платежей, причиненные убытки.

2.2.10. В интересах и на основании решения общего собрания (протокола) Собственников помещений Многоквартирного дома передавать в пользование третьим лицам общее имущество Многоквартирного дома (в том числе на установку и эксплуатацию рекламных или информационных конструкций). Самостоятельно определять условия и цену договоров передачи в пользование общего имущества.

2.2.11. Представлять перед третьими лицами интересы Собственников в судебных и иных инстанциях по вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом Многоквартирного дома, а также связанных с обеспечением их коммунальными и прочими услугами. По отдельным особо сложным делам, судебным процессам привлекать лиц, специализирующихся на решении таких вопросов за отдельную плату.

2.2.12. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества Многоквартирного дома, а также об использовании их не по назначению.

2.2.13. В непредвиденных, экстренных ситуациях связанных с ликвидацией аварий, последствий аварий, в других безусловленных настоящим договором случаях, Управляющая организация вправе совершать все необходимые действия в интересах и за счет средств собственников помещений Многоквартирного дома без поручения.

2.2.14. Присутствовать на очередных и внеочередных общих собраниях Собственников, а также при подсчете голосов по результатам голосования.

2.2.15. Требовать в соответствии с Жилищным кодексом РФ от Собственника (муниципальное образование г. Новосибирск) помещения(ий) в случае установления им платы нанимателем (арендатору) меньшей, чем размер платы, утвержденной решением общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, доплаты Собственником указанного помещения(ий) оставшейся части.

2.2.16. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

2.3. Собственники обязаны:

2.3.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату за предоставленные услуги, нести расходы на содержание принадлежащего помещения, нести бремя расходов на содержание общего имущества Многоквартирного дома соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

2.3.2. Принимать участие (в том числе посредством голосования) в общих собраниях Собственников помещений.

2.3.3. При переходе права собственности на помещение (договор купли-продажи, мены, дарения или иное законное основание) или при переводе жилого помещения в нежилое Собственники помещения обязаны погасить всю задолженность перед Управляющей организацией на дату перехода права собственности, а также не позднее 5 (пяти) дней с даты регистрации соответствующей сделки предоставить Управляющей организации соответствующие документы.

2.3.4. Предоставлять Управляющей организации информацию о вселении других граждан в принадлежащее Помещение и об их выселении не позднее пяти календарных дней с момента наступления указанных событий.

2.3.5. При сдаче жилого помещения в аренду или заключения договора социального найма, производить оплату за жилищные и коммунальные услуги самостоятельно, либо обязать производить оплату арендатора или нанимателя. О сдаче жилого помещения в аренду либо о заключении договора социального найма собственник обязан уведомить Управляющую организацию в 5-дневный срок с момента заключения договора.

2.3.6. Ознакомить всех совместно проживающих граждан с условиями настоящего Договора.

2.3.7. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, Правила содержания общего имущества многоквартирного дома, Правила содержания собак и кошек, санитарные, санитарно-эпидемиологические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные нормы и правила, эксплуатационные требования, предусмотренные законодательством, в том числе:

- не нарушать права и законные интересы других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах;
- поддерживать чистоту и порядок в подъездах, кабинках лифтов, на лестничных площадках, подвалах и других местах общего пользования;

- выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места (мусоропровод), а крупногабаритный мусор и бытовые отходы в оборудованные контейнеры;

- не допускать засорения канализации, мусоропровода;

- не допускать курение в местах общего пользования;

- не допускать установки самодельных предохранительных и иных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

2.3.8. Содержать собственное помещение, включая инженерное оборудование в технически исправном состоянии, производить его ремонт за свой счет и в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

2.3.9. Согласовывать с Управляющей компанией:

- установку, подключение, использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру;

- подключение и использование бытовых приборов и оборудования, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;

- перепланировку, переустройство и реконструкцию жилого помещения;

- осуществление переоборудования внутренних инженерных сетей.

Уведомлять Управляющую организацию о предстоящих перепланировках, переустройства и реконструкции помещения.

Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем.

2.3.10. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

2.3.11. Не совершать действия и/или бездействия, способные повлечь отключение Многоквартирного дома от подачи электроэнергии, газа, воды и тепла.

2.3.12. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения соблюдать положения Жилищного кодекса РФ и действующих нормативных актов.

2.3.13. При временном отсутствии в жилом помещении на срок более 2-х суток перекрывать все вентиля на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.

2.3.14. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о неисправностях сетей, оборудования, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан. Принимать необходимые меры для уменьшения последствий (ущерба) вызванных аварийными ситуациями.

2.3.15. Обеспечить доступ в принадлежащее Собственнику помещение представителям Управляющей организации и представителям специализированных организаций, имеющих соответствующие полномочия, для осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля, и выполнения необходимого ремонта внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения, конструктивных элементов здания и работ по ликвидации аварий.

2.3.16. Предоставить Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение на случай временного отсутствия Собственника в случае проведения аварийных работ.

2.3.17. Размещать автотранспорт на придомовой территории только согласно утвержденного собственниками плана использования земельного участка, либо, при его отсутствии, в соответствии с требованиями правил дорожного движения Российской Федерации.

2.3.18. Своевременно (не позднее одного месяца с момента наступления события) предоставлять сведения и документы об изменениях в составе и количестве лиц, проживающих в помещении, а также сведения об изменениях технических характеристик такого помещения, в том числе общей и жилой площадей.

2.3.19. Извещать в письменной форме Управляющую организацию о времени, месте проведения общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома и подсчета голосов, а также вопросах поставленных на голосование общего собрания Собственников, проводимого в очной или заочной форме, не менее чем за 10 дней до даты проведения собрания, либо начала голосования. Предоставлять в Управляющую организацию копии протокола общего собрания и решений Собственников.

2.3.20. Принять меры по установке индивидуальных приборов учета (при отсутствии) количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг.

2.3.21. Принять меры к государственной регистрации права собственности земельного участка, на котором находится Многоквартирный дом.

2.3.22. Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

2.3.23. Самостоятельно предоставлять информацию в Управляющую организацию о показаниях приборов учета. Собственники несут ответственность за целостность и наличие пломб на индивидуальных приборах учета, а так же за достоверность информации о показаниях приборов учета.

При наличии индивидуальных (квартирных) приборов учета холодной и горячей воды, принятых к коммерческим расчетам, ежемесячно предоставлять показания Управляющей организации в срок до 25-го числа текущего месяца. Своевременно сообщать о выходе индивидуальных (квартирных) приборов учета из строя.

нарушении целостности пломбы, о замене, и изменении схем их установки.

2.3.24. Собственники помещений в Многоквартирном доме обязаны нести расходы на проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома.

2.3.25. Ежегодно участвовать в общем собрании Собственников по вопросу утверждения размера платы за содержание и ремонт жилья, проводить указанное собрание не позднее 20 (двадцати) дней до даты истечения срока действия приложения № 3 к настоящему Договору.

2.3.26. Не передавать в пользование третьим лицам общее имущество собственников помещений Многоквартирного дома без решения общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома и без согласования с Управляющей организацией.

2.3.27. При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов.

2.3.28. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к условиям настоящего Договора.

2.4. Собственники имеют право:

2.4.1. Получать услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома и коммунальных услуг в соответствии с условиями настоящего договора.

2.4.2. Выступать с инициативой организации и проведения общего собрания собственников помещений.

2.4.3. На перерасчет размера платы за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение), за период временного отсутствия (более 5 полных календарных дней подряд) или за период непредоставления коммунальных услуг либо при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке и на условиях, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

2.4.4. Получать субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

2.4.5. Вносить предложения по совершенствованию управления, содержания и благоустройства домом и земельным участком, устранения недостатков деятельности Управляющей компании.

2.4.6. Выбирать лиц, уполномоченных от имени Собственника, подписывать договор управления, любые изменения и дополнения к договору управления (без права подписи соглашений о расторжении либо об отказе от договора управления).

2.4.7. Требовать от Управляющей организации заключить энергосервисный контракт, обеспечивающий снижение объема неиспользуемых в Многоквартирном доме энергетических ресурсов.

2.4.8. Осуществлять контроль за исполнением «Управляющей организацией» своих обязательств по настоящему Договору, как непосредственно, так и через уполномоченных по дому, избираемых на общих собраниях собственников, в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.4.9. Получать от «Управляющей организации» сведения о состоянии его расчетов по оплате жилищно-коммунальных услуг (лично либо через своего представителя).

3. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПЛАТЫ И РАСЧЕТОВ

3.1. Цена настоящего Договора определяется размером платы за помещение и коммунальные услуги и состоит из: платежей за коммунальные услуги, платы за содержание и ремонт общедомового имущества, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.2. Плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется исходя из стоимости соответствующих работ, услуг для каждого Собственника пропорционально доле принадлежащего ему помещения в праве собственности собственников таких помещений на общее имущество. Общий годовой размер платы по каждому жилому (нежилому) помещению устанавливается из расчета платы за содержание и ремонт общего имущества, определяемой в порядке, установленном настоящим договором, соразмерно площади отдельного жилого (нежилого) помещения.

3.3. Плата за коммунальные услуги (тепло, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение) рассчитывается по нормативам и тарифам, установленными уполномоченными органами в порядке, установленном действующим законодательством. Размер платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение устанавливается в соответствии с действующим законодательством и договорами с поставщиками коммунальных услуг.

3.4. Плата за содержание, ремонт общего имущества многоквартирного дома, за услуги и работы по управлению многоквартирным домом ежегодно на календарный год устанавливается решением Общего собрания Собственников помещений Многоквартирного дома, рассчитывается согласно методике расчета, указанной в приложении № 3 к настоящему договору. Плата за содержание, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, за услуги и работы по управлению многоквартирным домом подлежат ежегодному перерасчету в соответствии с действующим законодательством РФ, в том случае если размер не будет изменен решением общего собрания Собственников.

3.5. Плата за капитальный ремонт вносится Собственниками в соответствии с решением общего собрания

собственников помещений в многоквартирном доме.

3.6. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца следующего за истекшим месяцем, корректировка по коммунальным услугам вносится до последнего числа месяца первого квартала следующего за отчетным годом, на основании платежных документов, предоставленных Управляющей организацией Собственнику, либо на основании информации, передаваемой в пункты приема платежей.

В случае если вносимых Собственником денежных средств недостаточно для исполнения обязательств Собственника по уплате, причитающихся Управляющей организации сумм обязательства Собственника погашаются в следующей очередности:

- сумма пени, начисленной Собственнику в порядке и размере, предусмотренном действующим законодательством и настоящим договором;
- просроченные платежи;
- очередные платежи.

Указанная очередность может быть изменена Управляющей компанией в одностороннем порядке без уведомления Собственника.

3.7. Платежи по настоящему Договору за предоставленные услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (за исключением услуг, оплачиваемых населением непосредственно ресурсоснабжающим организациям) поступают на расчетный счет Управляющей организации.

3.8. Плата за содержание и ремонт помещений, а также коммунальные услуги вносится на основании информации, предоставляемой Управляющей организацией при внесении платы.

3.9. Прием платежей за жилищные, коммунальные и иные услуги осуществляется в кассах Управляющей организации, отделениях электросвязи, почтовых отделениях, отделениях коммерческих Банков и отделениях Сбербанка России, принимающих платежи в пользу Управляющей организации.

3.10. Непользование помещений не освобождает Собственника от расходов на содержание и текущий ремонт и от уплаты коммунальных платежей.

При временном отсутствии Собственника или иных пользователей, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или иных пользователей, в порядке, утвержденном Правительством РФ. Перерасчет платы по услуге «управление» не производится.

4. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

4.1. Контроль за исполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору осуществляется Собственниками либо уполномоченными представителями Собственников, а также уполномоченными государственными и муниципальными органами власти и управления.

4.2. Контроль за исполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору осуществляется путем:

- представления ежегодного письменного Отчета (в соответствии с п.2.1.12 настоящего договора);
- участия уполномоченных представителей собственников в осмотрах общего имущества Многоквартирного дома;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг;

4.3. В случаях нарушения условий договора по требованию любой из сторон договора составляется Акт. Сторона, инициирующая составление Акта обязана направить письменное уведомление о месте и времени составления Акта. Акт в нарушении качества услуг и работ по содержанию и ремонту Многоквартирного дома или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, подписанный сторонами, является основанием для перерасчета.

4.4. Акт должен содержать дату и время его составления, дату, время и характер нарушений, его причины (при возможности установления без проведения специализированной экспертизы) и последствия, описание фото-, видеозапись (при наличии возможности), все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта, подписи членов комиссии (не менее 3-х чел., по одному представителю от каждой из сторон, а также представитель независимой стороны). От лица Собственника Акт может быть подписан членами семьи Собственника, нанятым, членом семьи нанятого).

4.5. Участие Собственников в приемке работ осуществляется путем подписания соответствующего Акта. Уполномоченное Собственниками лицо, а в случае если такое лицо не избрано, отсутствует, либо отказывается от получения акта, любой Собственник помещения в многоквартирном доме, обязаны в течении 3-х рабочих дней с даты получения соответствующего Акта рассмотреть и подписать представленный ему акт выполненных работ, либо направить Управляющей организации письменный мотивированный отказ. По истечении 5 рабочих дней с момента получения Собственниками (уполномоченным представителем Собственников, а в случае если такое лицо не избрано, отсутствует, либо отказывается от получения акта, любой Собственник помещения в многоквартирном доме) Акта, при отсутствии мотивированного отказа, работы считаются выполненными надлежащим образом, принятыми Заказчиком и подлежащими оплате на основании одностороннего акта. Услуги по санитарному содержанию дворовой территории, лестничных клеток, обслуживанию лифтов, вывозу мусора считаются принятыми при отсутствии претензий к качеству данных услуг в течении текущего месяца. Отказ «Собственника» от получения акта фиксируется актом с участием представителя «Управляющей организации» и любого иного лица.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение принятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение обязательств по настоящему договору, если:

- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, препятствующие их выполнению;

- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

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

5.3. Собственники, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации или специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за убытки, понесенные вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, членами их семей).

5.4. Собственники, за нарушение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных п.2.3.7, несут ответственность, посредством уплаты Управляющей организации штрафа в размере 500 (Пятьсот) рублей.

5.5. Собственники, за нарушение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных п.2.3.9, несут ответственность, посредством уплаты Управляющей организации штрафа в размере 2000 (Две тысячи) рублей.

5.6. В случае причинения убытков Управляющей организации в виде штрафов и неустоек, выставленных третьими лицами, в следствии нарушения или ненадлежащего исполнения Собственником обязанности по настоящему Договору, Управляющая организация вправе взыскать понесенные расходы с Собственника.

5.7. В случае неисполнения Собственником обязанностей по проведению текущего и капитального ремонта принадлежащих ему на правах собственности жилых помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственник несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

5.8. При невыполнении обязательств предусмотренных п.п. 2.3.9.-2.3.17. настоящего Договора, Собственник самостоятельно несет ответственность перед третьими лицами за причиненный им материальный и моральный вред.

5.9. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома до принятия дома в управление Управляющей организацией и отказа Собственников от финансирования проведения его ремонта или замены Управляющая компания не несет ответственности за качество услуг по содержанию и текущему ремонту такого общего имущества.

5.10. Управляющая организация не вправе выполнять услуги и работы, не предусмотренные (не утвержденные) решением общего собрания Собственников, с учетом исключений указанных в настоящем договоре и не отвечает за последствия невыполнения таких работ.

5.11. В случае не принятия собственниками на внеочередном общем собрании решения о проведении работ, предписанных органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, Управляющая организация выполняет предписанные работы за счет свободных денежных средств, находящихся на лицевом счете Многоквартирного дома по оплате за содержание и ремонт жилья и от сдачи во временное владение и (или) пользование с последующим доначислением в счет платы на содержание и ремонт жилья на следующий календарный год.

5.12. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Дополнительные услуги и работы, не предусмотренные Приложением № 2 к настоящему Договору, осуществляются по заявке собственника за дополнительную плату в размере, определенном прейскурантом, действующим в Управляющей организации. При выполнении вышеуказанных работ и услуг Управляющая организация имеет право привлекать третьих лиц.

6.2. В случае если в срок до 03 числа месяца, следующего за расчетным от Собственников помещений не поступило обращений на качество услуг по содержанию, ремонту Многоквартирного дома, коммунальным услугам, услугам управления, то считается, что указанные услуги оказаны в полном объеме и подлежат оплате в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего договора в полном объеме.

6.3. Управляющая организация за осуществление работ связанных с передачей во временное владение и (или) пользование общего имущества Многоквартирного дома получает вознаграждение в размере десяти процентов от сумм, оплаченных пользователями общего имущества Многоквартирного дома на основании заключенных с ними договоров. Оплата поступает на лицевой счет Многоквартирного дома за исключением сумм вознаграждения Управляющей организации. Решением общего собрания собственников может быть установлен иной размер вознаграждения Управляющей организации.

6.4. Собственник не вправе требовать изменения размера платы и перерасчета, если оказанные услуги и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с

необходимыми профилактическими работами и испытаниями и устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельства непреодолимой силы.

6.5. В случае, если собственником жилого помещения является муниципальное образование г.Новосибирска, оно обязано предоставить Управляющей организации сведения о нанимателях по каждому жилому помещению, предоставляемому по договору социального найма.

6.6. По жилым помещениям, находящимся в муниципальной собственности, оплату Управляющей организации производят наниматели указанных помещений в размере, утвержденным муниципальным или государственным органом.

Если размер вносимой нанимателями платы меньше, чем размер платы, установленной собственниками помещений Многоквартирного дома, то оставшаяся часть платы вносится наймодателем как собственником помещения.

Возмещение расходов за работы по капитальному ремонту пропорционально своей доле в праве общей собственности на это имущество производит наймодатель в соответствии с порядком, утвержденным соответствующим нормативно- правовым актом.

6.7. В случае если, наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи в течение более шести месяцев без уважительных причин не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги, а так же, если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи не используют жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, принадлежащим Собственнику допуская его разрушение, Собственник (муниципальное образование г. Новосибирск) обязан принять меры к выселению нанимателя в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

6.8. Собственники дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, изменение, использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей и судебного порянке, организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование и иные действия, необходимые для выполнения Управляющей организацией принятых на себя обязательств.

6.9. Для исполнения договорных обязательств Собственники предоставляют следующие персональные данные – фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место своего рождения, адрес, семейное положение, сведения о зарегистрированном праве собственности на помещение, сведения о проживающих в помещении членах и иные данные, необходимые для реализации положений настоящего Договора в части осуществления функций Управляющей организации, возложенных на неё действующим законодательством РФ и заключенными договорами управления с Собственниками - субъектами персональных данных функций по управлению и техническому обслуживанию (содержанию и ремонту) состава общего имущества многоквартирного дома включая функции по учёту, начислению, выставлению квитанции и сбору платы за жилищные, коммунальные иные и прочие услуги, ведения паспортного регистрационного учёта, взыскание дебиторской задолженности с физических лиц (Собственников и нанимателей) за которыми числится задолженность по оплате за оказанные им жилищные, коммунальные и прочие услуги. Персональные данные используются исключительно в целях выполнения настоящего Договора.

6.10. Управляющая организация обязана обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственников. В случае поручения обработки персональных данных по договору третьему лицу, Управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения, указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.

6.11. Сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, а также принятые ими решения размещаются на входах в подъезды Многоквартирного дома.

6.12. Стороны договорились, что факсимильные подписи руководителя Управляющей организации в настоящем договоре имеют юридическую силу, подтверждают факт надлежащего заключения договора уполномоченным лицом.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ

7.1. Настоящий Договор заключается сроком на пять лет.

7.2. Договор вступает в силу с момента подписания его с первым Собственником помещения в Многоквартирном доме.

7.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны в том случае, если они совершены в письменной форме и утверждены общим собранием собственников помещений многоквартирного дома в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Изменения и дополнения, вносимые в договор, оформляются протоколом общего собрания собственников, на котором руководитель управляющей организации ставит надпись «Согласовано», подпись, печать Управляющей организации, и дату согласования. Указанные изменения и дополнения вступают в силу с момента такого согласования.

7.4. Договор подлежит изменению в случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные для Собственника или Управляющей организации иные правила, чем те, которые закреплены в договоре. Указанные изменения вступают в силу с момента, указанного в нормативном акте, и не требуют дополнительного переоформления договора.

7.5. Данный договор является обязательным для всех собственников дома.

7.6. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом за 60 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на тот же срок на тех же условиях.

7.7. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством, при условии письменного уведомления всеми или большинством собственников многоквартирного дома Управляющую организацию не менее чем за 60 (шестьдесят) дней до даты расторжения договора.

7.8. В случае досрочного расторжения договора по инициативе Собственников, последние обязаны уплатить задолженность перед Управляющей организацией и предоставить в Управляющую организацию надлежащие заверенные копии следующих документов: уведомление о проведении общего собрания, протокол общего собрания, все решения собственников, платежные документы, подтверждающие оплату услуг и работ Управляющей организации всеми Собственниками.

7.9. По инициативе Управляющей организации настоящий договор может быть расторгнут в одностороннем порядке в случае возникновения суммарной задолженности, в размере, указанном в приложении № 3 у Собственников по платежам, предусмотренным п.3.2., 3.3.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Собственники и Управляющая организация будут стремиться разрешить путем взаимных переговоров.

8.2. Если споры и разногласия, возникающие в ходе исполнения настоящего договора, или в связи с ним, либо вытекающие из него, не могут быть решены путем переговоров, то они подлежат рассмотрению в постоянно действующем Третейском суде при Новосибирской торгово-промышленной палате. Решения указанного суда является для сторон окончательным и обжалованию не подлежит.

8.3. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в Управляющей организации, второй у уполномоченного представителя Собственников, третий – в Администрации района.

8.4. Неотъемлемой частью Договора являются следующие приложения:

Приложение №1 «Состав общего имущества Многоквартирного дома. Граница эксплуатационной ответственности по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома»;

приложение № 2 «Перечень и периодичность работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома»;

приложение № 3 «Структура платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома»;

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация
ООО «Локомотив»

Исполнительный директор
М.П.


Е. В. Пророков

Утверждение Собственниками настоящего Договора на общем собрании при голосовании по вопросам повестки дня является его акцептом.

(Примечание: Решения собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование на общем собрании. Протокол № _____ от _____ г.).

Муниципальное образование г. Новосибирск

В лице главы администрации Железнодорожного района г. Новосибирска

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГКВАРТИРНОГО ДОМА

Общим имуществом в Многоквартирном доме являются: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

в том числе к общему имуществу Многоквартирного дома относятся:

- фундамент дома;
- подвальный помещение с вентиляционными окнами;
- цоколь и отмостка;
- чердачное помещение дома с перекрытием и кровлей, слуховыми окнами, несущей конструкцией;
- крыльцо подъездов с козырьками;
- стены, конструкции дома, перекрытия и перегородки, разделяющие помещения разных собственников, швы, стыки и элементы крепления панелей и конструкций;
- внутренние и внешние устройства и элементы, обеспечивающие сбор и удаление с перекрытия дома талой и дождевой воды
- входные двери в подъезды, тамбуры, вестибюли подъездов, колясочные, помещения подъездов, межэтажные лестничные пролеты и межэтажные площадки, окна и двери межэтажных площадок;
- коридоры, проходы с дверями и перегородками;
- система вентиляции помещений дома;
- мусоропроводы с клапанами, дефлекторами, зачистными устройствами, шиберами, мусорокамерами и оборудованием для них;
- общедомовые приборы учета потребления энергоресурсов и услуг и элементы их монтажа и обеспечения сохранности;
- разводящие и стояковые трубы газоснабжения, отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации;
- вводные распределительные устройства, этажные электрические щиты, стояковая электропроводка, электрические счетчики потребления электроэнергии в местах общего пользования и придомового освещения;
- заземляющие устройства;
- электропроводка, приборы освещения и управления, смонтированные в местах общего пользования и обеспечивающие наружное придомовое освещение;
- радио - и телеоборудование, шкафы для слаботочных устройств с аппаратами защиты и управления;
- тепловые пункты и элементы, обеспечивающие их работу и обслуживание;
- пассажирский и грузовые лифты со всеми агрегатами, кабельной продукцией и элементами управления и безопасности;
- автоматические установки пожарной сигнализации, системы пожаротушения и дымоудаления;
- пожарные лестницы;
- придомовая территория с растениями и конструкциями в границах определенных органом местного самоуправления и (или) кадастровым планом и решением общего собрания;
- общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов (в случае их установки)

ГРАНИЦА ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Между Сторонами по настоящему договору утверждена следующая граница эксплуатационной ответственности Управляющей организации по содержанию и ремонту Общего имущества в Многоквартирном жилом доме.

1. Система электроснабжения: до вводных клемм на квартирном приборе учета, либо до отключающих аппаратов одного Помещения, либо отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети;

2. Системы холодного, горячего водоснабжения: до запорной арматуры (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире) Собственника. При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках.

3. Система отопления: до запорной арматуры (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире) Собственника. При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках, ведущих к приборам отопления (до момента принятия общим собранием Собственников помещений решения о составе общего имущества);

4. Система канализации: до тройника стояка, лежака (плоскость раструба тройника).

5. По строительным конструкциям: до внутренней поверхности стен квартиры, оконных заполнений и входных дверей в квартиру.

**ПЕРЕЧЕНЬ И ПЕРИОДИЧНОСТЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ
РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА ул. Советская, 35А**

№	Перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирных домов	периодичность
A	Благоустройство и обеспечение санитарного состояния	
1.	Уборка лестничных клеток	
1.1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей, нижних трех этажей	2 раза в неделю
1.2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	1 раз в неделю
1.3	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц
1.4	Мытье окон	1 раз в год
1.5	Комплекс работ по уборке подъезда (Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц)	1 раз в год
1.6	Комплекс работ по уборке подъезда (Влажная протирка шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков, подоконники, поручни перил)	2 раза в месяц
1.7	Обметание пыли с потолков	1 раз в год
2	Уборка придомовой территории в ЛЕТНИЙ период (130 рабочих дней), в том числе подметание территории всех видов	2 раза в неделю
2.1	Уборка мусора с газонов	1 раз в неделю
2.2	Очистка газонов от опавшей листвы	2 раза в год
2.3	Полив тротуаров (мойка территории)	20 раз в год
2.4	Полив газонов	20 раз в год
2.5	Стрижка (выкашивание) газонов	3 раза в год
2.6	Очистка урн от мусора	5 раз в неделю
2.7	Уборка мусора с контейнерных площадок	5 раз в неделю
3	Уборка придомовой территории в ЗИМНИЙ период (131 рабочий день), в том числе подметание, сдвигка снега при снегопаде, без снегопада, всех видов территории	5 раз в неделю
3.1	Очистка территорий от наледи и льда	15 раз в год
3.2	Посылка территории песком или смесью из песка с хлоридами	20 раз в год
3.3	Вывоз снега	
3.4	Уборка мусора с контейнерных площадок	5 раз в неделю
4	Вывоз мусора	
4.1	Вывоз крупногабаритного мусора (КГМ)	По договору
4.2	Вывоз мусора с несанкционированных свалок	По договору
Б	Содержание конструктивных элементов здания	
1	Технический осмотр конструктивных элементов	
1.1	Технический осмотр конструктивных элементов здания в комплексе (кровля, окна, двери, фундамент) с составлением дефектной ведомости	2 раза в год
2	Удаление снега с кровель	1 раз в год
3	Удаление сосулек и наледи с кровли	3 раза в год
4	Очистка кровли от мусора	3 раза в год
5	Очистка козырьков балконов последних этажей от снега и наледи	3 раза в год
6	Очистка козырьков подъездов от снега и наледи	3 раза в год
7	Очистка ливневой канализации	1 раз в год

8	Техническое обслуживание системы вентиляции, в том числе проверка наличия тяги в вентиляционных шахтах, мелкий ремонт	1 раз в год
9	Заделка, раскрытие продухов в цоколях зданий	2 раза в год
10	Обслуживание и мелкий ремонт оконных проемов лестничных клеток, тамбурных дверей, слуховых окон на чердаке и межпанельных и температурных швов	по мере необходимости
В	Обслуживание внутридомового инженерного оборудования	
1	Техническое обслуживание системы ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ	
1.1	Осмотр общих домовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений, прочисткой клемм и соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	2 раза в год
1.2	Осмотр электрической сети и оборудования (выключателей, пакетных переключателей, пускателей и т.д.) в технических подвалах, подпольях и на чердаке, в том числе распаянных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины.	1 раз в 3 месяца
1.3	Технический осмотр состояния осветительной арматуры (выключателей, светильников над входом в подъезд, в тамбуре, межэтажных светильников, лампочек и арматуры)	1 раз в год
1.4	Осмотр этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений, прочисткой клемм и соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	1 раз в месяц
1.5	Осмотр электрощитовых, ВРУ вводных	1 раз в месяц
1.6	Замена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования	по заявкам
1.7	Укрепление и техническое обслуживание выключателей в помещениях общего пользования	по заявкам
1.8	Устранение неисправности системы оповещения общих домовых помещений, вводнораспределительных устройств, автоматов защиты стояков и питающих линий	по заявкам
1.9	Снятие показаний с электросчетчиков МОП	1 раз в месяц
1.10	Непредвиденный ремонт	
2	Техническое обслуживание системы ОТОПЛЕНИЯ	
2.1	Промывка системы отопления	1 раз в год
2.2	Гидравлические испытания системы отопления	1 раз в год
2.3	Консервация системы центрального отопления	1 раз в год
2.4	Проверка состояния трубопроводов системы отопления	1 раз в год
2.5	Проверка состояния запорно-регулирующей арматуры системы отопления в чердачных и подвальных помещениях. Проверка состояния пробочных кранов и вентилей, задвижек и запорной арматуры расширительных баков на чердаке	1 раз в год
2.6	Проверка состояния отопительных приборов в МОП	1 раз в год
2.7	Технический осмотр, с мелким ремонтом изоляции трубопроводов	1 раз в год
2.8	Притирка запорной арматуры с набивкой сальников(1/4 запорной арматуры в год)	1 раз в год
2.9	Снятие, осмотр, прочистка, ремонт и установка параллельной задвижки(1/3 задвижек)	1 раз в год
2.10	Очистка грязевиков	1 раз в год
2.11	Ликвидация воздушных пробок в стояках отопления(80% всех стояков)	1 раз в год
2.12	Уплотнение сгонов на запорной арматуре(10% от общего числа)	1 раз в год
2.13	Непредвиденный ремонт	
3	Техническое обслуживание системы ГОРЯЧЕГО и ХОЛОДНОГО водоснабжения	
3.1	Проверка состояния трубопроводов системы ХГВС	1 раз в год
3.2	Гидравлические испытания системы горячего водоснабжения	1 раз в год
3.3	Снятие показаний с контрольно-измерительных приборов систем горячего и холодного водоснабжения	1 раз в месяц
3.4	Притирка запорной арматуры с набивкой сальников(1/4 запорной арматуры в	1 раз в год

	год)	
3.5	Технический осмотр, с мелким ремонтом изоляции трубопроводов	1 раз в год
3.6	Уплотнение стонов на запорной арматуре (10% от общего числа)	1 раз в год
3.7	Непредвиденный ремонт	
4	Техническое обслуживание системы КАНАЛИЗАЦИИ	
4.1	Проверка состояния трубопроводов системы канализования	1 раз в год
4.2	Прочистка канализационного лежака	1 раз в год
4.3	Прочистка и промывка канализационных стояков (1/5 от имеющихся стояков)	1 раз в год
4.4	Проверка канализационных вытяжек, их прочистка при необходимости	1 раз в год
4.5	Непредвиденный ремонт	
Г	Аварийно-диспетчерское обслуживание	
1	Приём заявок диспетчерской службой по телефону	по заявкам
2	Устранение неисправностей аварийного порядка	по заявкам
Д	Прочие работы	
1	Дератизация	по заявкам
2	Дезинсекция	по заявкам
Е	Затраты на начисление и прием платежей, взыскание задолженности	
Ё	Управление	
Ж	Услуги паспортного стола	
1	Регистрационный учет граждан, за исключением	
2	выдачи справок и выписок	по заявкам
3	Ведение и хранение документооборота по регистрационному учету	
4	Предоставление сведений органам государственной власти и местного самоуправления	по запросам
5	Составление отчетов (отчет для военкомата, УФМС и иным организациям)	1 раз в месяц
З	Вознаграждение старшего по дому	
И	Обслуживание внутридомовых газовых сетей	
К	Установка приборов учета	
Л	Вывоз ТБО	
М	Замена бойлера	

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
к Договору управления
многоквартирным домом
по ул. Советская, 35А г. Новосибирска
от 18.01.2011 года

Таблица №1

Структура платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома
С «01» января 2011г. по «31» декабря 2011г.

№	Наименование	Плата, руб., в месяц на 1 кв.м.
А	Благоустройство и обеспечение санитарного состояния	4,89
Б	Содержание конструктивных элементов здания	1,23
В	Обслуживание внутридомового инженерного оборудования	1,81
Г	Аварийно-диспетчерское обслуживание	0,85
Д	Прочие работы	0,19
Е	Затраты на начисление и прием платежей, взыскание задолженности	0,4
Ё	Вознаграждение управляющей компании	1,36
Ж	Услуги паспортного стола	0,27
З	Вознаграждение старшего по дому	0,43
И	Обслуживание внутридомовых газовых сетей	0,46
К	Установка приборов учета	5,07
Л	Вывоз ТБО	1,45
М	Замена бойлера	1,32
ИТОГО		19,73

Методика расчета платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества, осуществляемые Управляющей организацией по настоящему Договору

Плата, руб. в месяц на 1 кв.м. рассчитывается по формуле:

$$T = (A+B+V+Г+Д+Е+Ж+И+.....+Н+О) * k$$

T - плата за жилое помещение руб. в месяц/ 1 кв.м.

A...O - стоимость работы или услуги, выполняемой или оказываемой Управляющей организацией (указаны в табл. №1);

k - устанавливаемый на календарный год коэффициент-дефлятор, учитывающий изменение потребительских цен на товары (работы, услуги) в Российской Федерации в предшествующем периоде. Коэффициент-дефлятор определяется и подлежит официальному опубликованию в порядке, установленном Правительством Российской Федерации (на первый год действия настоящего договора принимается равным единице).

Сумма задолженности Собственников перед Управляющей организацией по оплате услуг и работ, предусмотренных настоящим договором, в соответствии с п. 7.9 на 10-е число каждого месяца не должна превышать 10 000 руб.