

# ДОГОВОР управления Многоквартирным домом

г. Новосибирск

«01» 01 2012г.

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Ленинская 31/2, общей площадью 8497,8 кв.м., именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Дирекция Объединенных строительных Трестов - Новосибирск» (далее – ООО «ДОСТ-Н»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора П.Э. Гольденфанга, действующего на основании Устава 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. Ленинская, д. 31/2 (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 границ эксплуатационной ответственности, приведенных в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.3. Условия настоящего Договора распространяют свое действие на всех собственников помещений указанного Многоквартирного дома.

## 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.

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 с обязательным предоставлением Совету дома смет на выполнение работ, 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 и (или) с учетом предложений Совета дома;

- ведение и хранение переданной в Управляющую организацию техническую 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 помещений Многоквартирного дома о проведении данных работ и услуг, с определением порядка финансирования (или оплаты) их выполнения Собственниками в течении 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 начисления, 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. Доверенности, выдаваемые в интересах управления многоквартирным домом удостоверяются Управляющей организацией безвозмездно. В целях осуществления регистрационного учета Собственник разрешает Управляющей организации использовать свои персональные данные, в том числе передавать эту информацию третьим лицам, в соответствии с Федеральным законом о защите персональных данных.

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 годового отчета в налоговые органы, в формате показателей ранее утвержденных собственниками Перечня работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в форме, указанной в Приложение № 4 к настоящему Договору. Предоставление отчета 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, а также предоставить под роспись Председателю совета дома по его запросу.

2.1.12. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. В течение 20 дней со дня получения письменного заявления собственника информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу путем предоставления письменного ответа под роспись или заказным письмом.

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, с предоставлением смет, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

2.1.14. Осуществлять систематический контроль за использованием общего имущества многоквартирного дома в строгом соответствии с решениями общего собрания собственников, принимать меры к устранению фактов ненадлежащего использования общего имущества.

## **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 экономически обоснованную плату на содержание, ремонт, управление Многоквартирным домом.

2.2.3. В случае возникновения необходимости в непредвиденных расходах, необходимости проведения дополнительных работ и услуг, связанных с исполнением предписаний контролирующих органов и не установленных настоящим договором управления, расходы осуществляются за счет любых средств, в том числе средств на ремонт, с обязательным предварительным разрешением Совета дома, оформленного в письменном виде, без решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома с последующим предоставлением отчета о расходах в соответствии с п.2.1.11. настоящего Договора.

В случае возникновения необходимости в непредвиденных расходах, необходимости проведения дополнительных работ и услуг, связанных с устранением аварийных ситуаций, и не установленных настоящим договором управления, Управляющая компания немедленно в устной форме сообщает кому-либо из членов Совета дома о факте возникновения таковой необходимости. 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. Представлять интересы Собственников по защите их прав, связанных с обеспечением их коммунальными и прочими услугами.

2.2.5. 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.

2.2.6. 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.

2.2.7. 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.

2.2.8. Предъявлять к Собственнику требования 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 в соответствии со ст. 15 ГК РФ.

2.2.9. В интересах Собственников и от их имени, на условиях, определенных общим собранием собственников помещений, передавать в пользование третьим лицам общее имущество Многоквартирного дома (в том числе на установку и эксплуатацию рекламных и/или информационных конструкций). Цена договоров передачи в пользование общего имущества является существенным условием договора и устанавливается исключительно решением общего собрания собственников помещений. Средства, полученные по договорам использования общего имущества учитываются по статье «текущий ремонт» и могут быть использованы только на основании решения общего собрания собственников помещений дома. Текст договора должен быть утвержден решением Совета дома.

2.2.10. 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 при условии письменного одобрения такого решения и сопутствующих затрат Советом дома.

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

2.2.12. В непредвиденных, экстренных ситуациях связанных с ликвидацией аварий, последствий аварий, в других необусловленных настоящим договором случаях, влекущими угрозу безопасности проживающих в доме лиц или сохранности конструкций и инженерных коммуникаций многоквартирного дома. Управляющая организация вправе совершать все необходимые действия в интересах и за счет средств собственников помещений Многоквартирного дома с уведомлением членов Совета дома (одного из членов), под контролем членов Совета дома либо указанных им лиц и с последующим предоставлением полного отчета о произведенных работах и затраченных средствах не позднее, чем в 20-дневный срок с момента окончания работ.

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

### 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. В случае непредоставления указанной информации Управляющая компания на основании комиссионного акта собственников помещений дома и протокола общего собрания собственников помещений дома производит начисление по фактически проживающим лицам в помещении.

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-тидневный 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, регулиующую 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, снижения 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, в случае, если собственник не проживает в принадлежащей ему квартире, он обязан предоставить управляющей компании либо Совету дома свои контактные телефоны и адреса.

2.3.17. Размещать автотранспорт на придомовой территории только согласно утвержденному 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. 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. Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

2.3.22. 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, изменении схем их установки.

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

2.3.24. Ежегодно участвовать в общем собрании Собственников по вопросу утверждения размера платы за содержание и ремонт жилья.

2.3.25. Не передавать в пользование третьим лицам общее имущество собственников помещений Многоквартирного дома без согласования с Управляющей организацией. В случае передачи общего имущества Многоквартирного дома в

пользование третьим лицам без согласования с Управляющей организацией, ответственность за последствия такой передачи перед третьими лицами, Управляющей организацией и Собственником помещения несут собственники

помещений многоквартирного дома, в том числе возмещают ущерб третьим лицам, Собственнику помещения и штрафные санкции при привлечении Управляющей компании к административной ответственности.

2.3.26. Собственники верхних балконов, имеющих самовольно установленные козырьки, обязаны производить очистку козырьков верхних балконов от снега, наледи, мусора самостоятельно или с привлечением третьих лиц для этого.

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 управлению, 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 оплаты за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение), за период временного отсутствия Потребителя (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. На перерасчет размера оплаты за услуги по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме при непредоставлении таких услуг или предоставлении услуг ненадлежащего качества в соответствии с действующими правилами содержания общего имущества многоквартирного дома. Объем некачества услуг устанавливается в соответствии с разделом 4 настоящего договора.

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

2.4.7. Осуществлять контроль за исполнением «Управляющей организацией» своих обязательств по настоящему Договору, как непосредственно, так и через Совет дома и председателя Совета дома в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством, в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.4.8. 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. В случае не утверждения общим собранием Собственников помещений на следующий календарный год с учетом предложений Управляющей организации размера платы за содержание, ремонт общего имущества многоквартирного дома, за услуги и работы по управлению многоквартирным домом собственники помещений дома обязаны утвердить на общем собрании собственников помещений перечень работ и услуг на календарный год с предоставлением протокола общего собрания собственников помещений и перечня Управляющей организации. Начисление и сбор платежей за текущий и капитальный ремонт производится в рамках утвержденных сумм общим собранием собственников помещений.

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 не позднее 6-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

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 вносятся на основании платёжного документа, в котором указывается объём информации.

3.9.Приним 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.Неиспользование 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, утверждаемом 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 Советом дома и председателем Совета дома, а также уполномоченными государственными и муниципальными органами власти и управления.

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

- Предоставления ежегодного письменного Отчета (в форме указанной в Приложении № 4 к настоящему договору);
- Обязательного участия членов Совета дома или уполномоченных Советом дома лиц в осмотрах общего имущества Многоквартирного дома;
- Обязательного участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации членов Совета дома либо уполномоченных Советом дома лиц;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг;
- Предоставление Управляющей организацией по письменному запросу председателя Совета дома копий документов (за исключением договоров и первичной финансовой документации), подтверждающих выполнение работ и размер затраченных средств.

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 не позднее 1 рабочего дня до времени составления Акта. В случае уведомления по телефону, Управляющая организация уведомляет председателя Совета дома; Собственник – диспетчерскую службу управляющей организации, при этом диспетчер обязан зафиксировать время поступления заявки, сообщить заявителю номер заявки и фамилию лица, принявшего заявку. Акт о нарушении качества услуг и работ по содержанию и ремонту Многоквартирного дома или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, подписанный сторонами, составленный в соответствии с требованиями настоящего договора, является основанием для перерасчета платы за содержание и ремонт общего имущества.

4.4.Акт должен содержать дату и время его составления, дату, время и характер нарушения, 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. В комиссию должен входить представитель Управляющей компании либо ее подрядчиков и член Совета дома. В случае, если представитель Управляющей компании и представитель собственников расходятся во мнениях относительно факта, объема и обстоятельств неоказания (непоного оказания) услуг и выполнения работ, к составлению акта должен быть привлечен председатель или заместитель председателя ТОС «Линейный». От лица собственника акт может быть подписан членами его семьи. Нанимателем, членом семьи нанимателя. В случае, если надлежащим образом извещенная Управляющая организация, представитель Управляющей организации не явился для составления акта, акт может быть подписан только представителями собственников, Советом дома и председателем или заместителем председателя ТОС «Линейный».

4.5.Участие Собственников в приемке работ, осуществляется путем подписания соответствующего Акта. Председатель Совета, а в случае его отсутствия членом Совета дома, а в случае если такое лицо 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, а так же услуги паспортного стола 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.

В случае проведения ремонтных работ Управляющая организация обязана извещать председателя Совета дома или члена Совета дома о времени и месте проведения работ. Акт о выполнении ремонтных работ должны быть подписаны не менее чем тремя членами Совета дома. Выполнение любого вида работ или услуг должно быть удостоверено актом, нарядом или другим документов по согласованию с Советом дома, в котором должен быть указан вид и объем выполненных работ или оказанных услуг, дата и время выполнения, фамилия исполнителя. Этот акт (иной документ) составляется в двух экземплярах. Наряды на уборку подъездов должны быть удостоверены любым из собственников помещений дома каждого подъезда с указанием имени и квартиры удостоверившего, а в случае его отсутствия любым из собственников помещений дома. Акт должен быть представлен на подпись в день завершения работ или на следующий день.

Услуги и работы, не принятые Собственниками помещений дома полностью или принятые не в соответствии с п. 4.4. и 4.5. настоящего договора в установленном настоящим договором порядке (при направлении мотивированного отказа в адрес Управляющей организации), не могут считаться выполненными и не подлежат оплате. Работы, которые выполнены не в полном объеме, подлежат оплате в части выполненных работ.

В конце месяца Управляющая организация предоставляет по письменному запросу председателю Совета дома информацию по выполненным работам на доме.

## 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 обеспечивавшие 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).

Управляющая организация не несет ответственности за эксплуатацию и/или последствия ненадлежащей эксплуатации общего имущества, находящегося в квартире (помещении) собственника, если собственник указанной квартиры (помещения) не предоставил сотрудникам Управляющей организации доступ к общему имуществу, находящемуся в квартире собственника для профилактического осмотра и ремонтных работ. Доказательством не допуска Управляющей организации в помещение является акт, составленный представителями Управляющей организации с привлечением свидетелей (не менее 2-х).

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

5.5. 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.

5.6. 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.

Собственники верхних балконов, имеющих самовольно установленные козырьки, самостоятельно и полностью несут ответственность перед третьими лицами, другими собственниками и Управляющей организации в случае причинения вреда имуществу, здоровью, жизни.

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

5.8. 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.

5.9. 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 счёт 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 с учетом п. 2.2.3. настоящего договора.

5.10. 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 прејскурантом, действующим в Управляющей организации. При выполнении вышеуказанных работ и услуг Управляющая организация имеет право привлечь третьих лиц.

6.2. В случае если в срок до 07 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 десять 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 оказание услуг 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 обстоятельств непреодолимой силы.

6.5. В случае, если собственником жилого помещения является муниципальное образование г. Новосибирска, оно обязано представить Управляющей организации сведения о нанимателях по каждому жилому помещению, предоставленному 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 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, Управляющая организация при этом вправе взыскать не внесенную таким нанимателем плату за жилое помещение и коммунальные услуги с Собственника.

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 в судебном порядке, 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 лицах 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. Стороны договорились, что факсимильные подписи руководителя Управляющей организации в настоящем договоре имеют юридическую силу, подтверждаю 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.
- 7.8. В случае досрочного расторжения договора по инициативе Собственников, последние обязаны уплатить задолженность перед Управляющей организацией и предоставить в Управляющую организацию надлежаще заверенные уполномоченными собственниками помещений дома лицом копии следующих документов: уведомление о проведении общего собрания, протокол общего собрания, все решения собственников. Подписание акта сверки сторонами, является подтверждением оплаты услуг и работ Управляющей организации всеми Собственниками или оставшейся задолженности перед Управляющей организацией. Конечный акт сверки подписывается от имени собственников помещений, лицом уполномоченным общим собранием собственников помещений дома.
- 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 судебном порядке.
- 8.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых хранится в Управляющей организации, второй у Собственника.
- 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»;  
Приложение № 4 «Форма годового отчета управляющей компании»;

### 9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация  
ООО «ДОСТ-Н»



П.Э. Гольденфанг

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

С настоящим договором управления и приложением № 1 «Состав общего имущества Многоквартирного дома. Граница эксплуатационной ответственности по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома», приложением № 2 «Перечень и периодичность работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома», приложением №3 «Структура платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома» ознакомлен

### **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 ненесущие 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;
- подвальное 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.

## 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 пакетного переключателя (включая пакетный переключатель) а в случае его отсутствия - до вводных клемм квартирного прибора учёта. Квартирный электросчётчик не является общим имуществом;

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

3. Система отопления: до запорной арматуры (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире) Собственника. При отсутствии вентиля – по первым (считая от прибора отопления) сварным соединениям на трубах, ведущим ведущим от прибора отопления к стояку (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 ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА  
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА по ул. Линейная 31/2**

№	Перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирных домов	периодичность
<b>A</b>	<b>Благоустройство и обеспечение санитарного состояния</b>	
<b>1.</b>	<b>Уборка лестничных клеток</b>	
1.1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей, нижних трех этажей	
1.2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	2 раза в неделю
1.3	Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в неделю
<b>2</b>	<b>Уборка лифтов</b>	
2.1	Мытье пола кабины лифта	
2.2	Влажная протирка стен дверей, плафонов и потолков кабины лифта	2 раза в неделю
<b>3</b>	<b>Уборка придомовой территории в ЛЕТНИЙ период (130 рабочих дней), в том числе подметание территории всех видов</b>	1 раз в месяц
3.1	Уборка мусора с газонов	2 раза в неделю
3.2	Стрижка (выкашивание) газонов	2 раза в неделю
3.3	Очистка газонов от опавшей листвы	3 раза в год
3.4	Очистка урн от мусора	2 раза в год
3.5	Уборка мусора с контейнерной площадки	1 раз в неделю
<b>4</b>	<b>Уборка придомовой территории в ЗИМНИЙ период (131 рабочий день), в том числе подметание, сдвигка снега при снегопаде, без снегопада, всех видов территории</b>	
4.1	Очистка территорий от наледи и льда	2 раза в неделю
4.2	Посыпка территории песком или смесью из песка с хлоридами	15 раз в год
4.3	Очистка урн от мусора	20 раз в год
4.4	Уборка мусора с контейнерной площадки	1 раз в неделю
4.5	Механизированная уборка территории	
<b>Б</b>	<b>Содержание конструктивных элементов здания</b>	По необходимости
<b>1</b>	<b>Технический осмотр конструктивных элементов</b>	
1.1	Технический осмотр конструктивных элементов здания в комплексе (кровля, окна, двери, фундамент) с составлением дефектной ведомости	
2	Удаление сосулек и наледи с кровли	2 раза в год
3	Удаление снега с кровли	3 раза в год
4	Очистка кровли от мусора	1 раз в год
5	Очистка козырьков подъездов от снега и наледи	1 раз в год
6	Очистка ливневой канализации	3 раза в год
7	Техническое обслуживание системы вентиляции, в том числе проверка наличия тяги в вентиляционных шахтах, мелкий ремонт	1 раз в год
8	Заделка, раскрытие продухов в цоколях зданий	2 раза в год
<b>В</b>	<b>Обслуживание внутридомового инженерного оборудования</b>	
<b>1</b>	<b>Техническое обслуживание системы ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ</b>	
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.	4 раза в год
1.3	Технический осмотр состояния осветительной арматуры (выключателей, светильников над входом в подъезд, в тамбуре, межэтажных светильников,	2 раза в год

	лампочек и арматуры)	
1.4	Осмотр электрощитовых, ВРУ вводных 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	1 раз в месяц
1.6	Замена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования	1 раз в месяц
1.7	Замер сопротивления изоляции	
<b>2</b>	<b>Техническое обслуживание системы ОТОПЛЕНИЯ</b>	
2.1	Промывка системы отопления	
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	
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 раз в год
2.9	Снятие, осмотр, прочистка, ремонт и установка параллельной задвижки	1 раз в год
2.10	Ликвидация воздушных пробок в стояках отопления	1 раз в год
2.11	Уплотнение сгонов на запорной арматуре	1 раз в год
2.12	Обслуживание ОПУ	1 раз в год
2.13	Тех.обслуживание элеватора	1 раз в месяц
<b>3</b>	<b>Техническое обслуживание системы ГОРЯЧЕГО и ХОЛОДНОГО водоснабжения</b>	1 раз в год
3.1	Проверка состояния трубопроводов системы ХГВС	
3.2	Гидравлические испытания системы горячего водоснабжения	1 раз в год
3.3	Притирка запорной арматуры с набивкой сальников	1 раз в год
3.4	Технический осмотр, с мелким ремонтом изоляции трубопроводов	1 раз в год
3.5	Уплотнение сгонов на запорной арматуре	1 раз в год
<b>4</b>	<b>Техническое обслуживание системы КАНАЛИЗАЦИИ</b>	
4.1	Проверка состояния трубопроводов системы канализования	
4.2	Прочистка канализационного дежака	1 раз в год
4.3	Проверка канализационных вытяжек, их прочистка при необходимости	1 раз в год
4.4	Прочистка канализационных выпусков	1 раз в год
<b>Г</b>	<b>Аварийно-диспетчерское обслуживание</b>	
1	Приём заявок диспетчерской службой по телефону	
2	Устранение неисправностей аварийного порядка	ежедневно
<b>Д</b>	<b>Прочие работы</b>	ежедневно
1	Дератизация	
2	Дезинсекция	1 раз в месяц
3	Прочие работы (непредвиденный ремонт)	1 раз в год
<b>Е</b>	<b>Управление</b>	
<b>Ж</b>	<b>Услуги паспортного стола</b>	ежедневно
<b>З</b>	<b>Обслуживание лифтов</b>	ежедневно
<b>И</b>	<b>Вывоз ТБО</b>	ежедневно
<b>К</b>	<b>Обслуживание мусоропровода</b>	ежедневно
<b>Л</b>	<b>Начисление и прием платежей</b>	ежедневно
<b>М</b>	<b>Текущий ремонт</b>	ежедневно

**РАЗМЕР ПЛАТЫ**  
**ЗА УПРАВЛЕНИЕ, СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА**  
**МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА по ул. Линейная 31/2**  
с «01» июля 2012 г. по «30» июня 2013 г.

№	Наименование	Плата, руб., в месяц на 1 кв.м.
А	Благоустройство и обеспечение санитарного состояния	4,03
Б	Содержание конструктивных элементов здания	0,66
В	Обслуживание внутридомового инженерного оборудования	5,41
Г	Аварийно-диспетчерское обслуживание	0,97
Д	Прочие работы	0,12
Е	Вознаграждение управляющей компании	1,98
Ж	Услуги паспортного стола	0,19
З	Обслуживание лифтов	2,98
И	Вывоз ТБО	1,70
К	Обслуживание мусоропровода	1,98
Л	Начисление и прием платежей	1,45
М	Текущий ремонт 2012	0,50
О	Обслуживание бойлера	0,00
ИТОГО		21,98

**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:

$$T = (A+B+V+Г+Д+E+Ж+И.....+H+O) * k$$

*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 \_\_\_\_\_ руб.

**Отчёт**

об использовании средств собственников по содержанию, техническому обслуживанию и капитальному ремонту МКД № \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_ за \_\_\_\_\_ год

- Площадь жилых помещений
- Площадь нежилых помещений
- Количество фактически проживающих
- Площадь уборочных помещений
- Площадь уборочной территории в летний период по классам
- Площадь уборочной территории в зимний период по классам
- Показания ОДПУ на начало и конец года
- Установленный размер платы (тариф) "Содержание и обслуживание ОИ" :
- Установленный размер платы (тариф) "Текущий ремонт":
- Установленный размер платы (тариф) "Капитальный ремонт":

1. Характеристики на начало года

Общая площадь, кв.м.	в том числе					
	Частная собственность			Муниципальная собственность		
	квартир, кв.м.	нежилая, кв.м.	всего	квартир, кв.м.	нежилая, кв.м.	всего

2. Состояние лицевого счёта дома

Вид деятельности (статья)	Сальдо на начало периода (руб)	Доход за период (руб)	Затраты за период (руб)	Сальдо на конец периода (руб)
Всего по дому				
Содержание				
Текущий ремонт				
Капитальный ремонт				

3. Доходы дома

Статья источник	Задолженность собственников/бюджета по платежам на начало периода (руб)	Начислено (руб)	Оплачено (руб)	Задолженность собственников/бюджета по платежам на конец периода (руб)
Доходы по содержанию и тек				

ремонт				
Содержание жилья				
Текущий ремонт				
Обсл. мусоропровода				
Субсидия (текущая)				
Электроэнергия МОП				
Обслуживание лифтов				
Дополнительные доходы				
.....				
Доходы по кап. ремонту				
Капитальный ремонт				
Субсидии				
.....				

4. Выполненные работы и оказанные услуги  
( в соответствии с утверждённым перечнем работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 2 к настоящему договору)).

Наименование работ	Тариф на кв.м	% выполнения	Запланированные затраты	Затраты по факту	Документ, подтверждающий выполнение работ

Дата предоставления отчёта, подпись руководителя, печать организации, подпись уполномоченного представителя МКД, получившего отчёт.