

**Договор управления многоквартирным домом № 94
по ул. Красный проспект г. Новосибирск №02/2603/Д-13**

г.Новосибирск

14 марта 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Дирекция Объединенных Строительных Трестов – Новосибирск», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Гольденфанга Павла Эдуардовича, действующего на основании Устава и Товарищество собственников жилья «Красный проспект, 94» (ТСЖ «Красный проспект, 94»), именуемое в дальнейшем «ТСЖ», в лице председателя правления Алфименко Александр Владимирович, действующего на основании Устава и в интересах собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных по адресам: г.Новосибирск, ул. Красный проспект, 94, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны» заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

- 1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, указанного в протоколе от 01.03.2009г. №2, пролонгированное решением правления ТСЖ от 14.01.2013г. № 10.
- 1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.
- 1.3. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам.

2. Предмет договора

- 2.1. По настоящему договору Управляющая организация по заданию ТСЖ, за плату, обязуется в течение срока действия настоящего договора оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома № 94 по ул. Красный проспект, предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений многоквартирных домов и пользующимися помещениями в этих домах лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирными домами деятельность, в пределах границ эксплуатационной ответственности, указанных в приложении № 2 к настоящему договору.
- 2.2. Перечень работ по управлению многоквартирным домом указан в Приложении № 3 к настоящему договору.
- 2.3. Перечень и периодичность работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов указаны в Приложениях с № 4 к настоящему Договору.
- 2.4. Перечень и качество коммунальных услуг, которые предоставляют ресурсоснабжающие организации в соответствии с заключенными договорами с Управляющей организацией, указаны в Правилах предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства РФ.
- 2.5. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору в пределах эксплуатационной ответственности, приведен в техническом паспорте.
- 2.6. Работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются в соответствии с условиями дополнительного соглашения к настоящему Договору, подписанного Сторонами.
- 2.7. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится по отдельному договору на основании решения общего собрания членов ТСЖ о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт.
- 2.8. ТСЖ в случаях, предусмотренных действующим законодательством, обеспечивает предоставление Управляющей организации бюджетных средств на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также осуществляет контроль за расходованием поступивших бюджетных средств Управляющей организацией в соответствии с условиями настоящего Договора.

3. Права и обязанности сторон

3.1 Управляющая организация обязана:

- 3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме по ул. Красный проспект, 94.
- 3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанные в приложениях № 4 к настоящему договору.
- 3.1.3. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, 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 поставщиками коммунальных услуг,
 - иных договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора управления.
- 3.1.4. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание по заявкам собственников и пользователей жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, оперативно устранять аварии.
- 3.1.5. Осуществлять сбор средств с Собственников и пользователей за услуги и работы, выполняемые по настоящему договору, а также взыскивать задолженность за оказанные услуги и работы по настоящему договору, производить перерасчет платежей за жилищные, коммунальные и иные услуги в порядке и сроки, установленные законодательством.
- 3.1.6. Вести и хранить имеющуюся техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства.
- 3.1.7. Вести и хранить статистическую, хозяйственно-финансовую документацию, связанную с исполнением настоящего договора, в том числе вести бухгалтерский учет и сдавать бухгалтерскую отчетность в соответствующие налоговые органы.
- 3.1.8. Информировать ТСЖ об изменении размера платы за коммунальные услуги не позднее 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги.
- 3.1.9. По запросам государственных, муниципальных, правоохранительных и иных организаций предоставлять запрашиваемую информацию.
- 3.1.10. Рассматривать предложения и заявления ТСЖ, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления от председателя ТСЖ, информировать его о результатах рассмотрения. Не позднее 30 рабочих дней со дня получения письменного заявления от собственников помещений многоквартирного дома и членов ТСЖ, информировать его о результатах рассмотрения.
- 3.1.11. Предоставлять ТСЖ отчет о выполнении условий настоящего договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом, но не ранее даты сдачи годового отчета в налоговые органы.
- 3.1.12. В целях планомерного осуществления управленческой деятельности разрабатывать и представлять ТСЖ на утверждение годовой финансово-хозяйственный план (смету доходов и расходов) на предстоящий год по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
- 3.1.13. Представлять интересы ТСЖ во взаимоотношениях с третьими лицами.
- 3.1.14. Обеспечить выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество, в том числе, взыскание с собственников помещений задолженности в судебном порядке.
- 3.1.15. Обеспечивать регистрационный учет проживающих в многоквартирном доме граждан с целью предоставления соответствующих сведений органам государственной власти и органам местного самоуправления на основании данных регистрационного учета, а также выдавать справки обратившимся за ними гражданам по вопросам регистрационного учета.
- 3.1.17. Обеспечить конфиденциальность персональных данных собственника, и иных пользователей помещения и безопасность этих данных при их обработке.

3.1.17. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому 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.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.2. Требовать от ТСЖ, собственников и пользующимися помещениями в многоквартирном доме внесения платы по договору в полном объеме, а также требовать предоставления показания индивидуальных приборов учета и предоставления от Собственников помещений в течение 3-х дней с даты получения, документа подтверждающего право собственности на помещение в доме. В случае несвоевременного предоставления указанных документов по вине собственников, нанимателей Управляющая организация вправе не производить перерасчет.

3.2.3. Привлекать к выполнению работ и оказанию услуг по настоящему договору третьих лиц.

3.2.4. Заключать договор с соответствующими органами государственной (муниципальной) власти для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему договору, в том числе коммунальных услуг.

3.2.5. Осуществлять обработку персональных данных собственников и иных пользователей помещений в доме, включая сбор, систематизацию, хранение, накопление, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

3.3. ТСЖ обязано:

3.3.1. Не позднее 10 дней с момента подписания настоящего договора, передать по акту приема-передачи техническую и иную документацию на многоквартирный дом руководителю Управляющей организации.

3.3.2. 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.

3.3.3. За свой счет производить ремонт, находящихся в собственности помещений, а также ремонт общего имущества в случае его повреждения по своей вине.

3.3.4. Согласовывать с Управляющей организацией:

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

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

- осуществление переоборудования внутренних инженерных сетей.

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

3.3.5. Своевременно и полностью вносить плату по настоящему договору в сроки и порядке, установленные настоящим договором. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права собственности граждан, а также своевременно передавать показания индивидуальных приборов учета.

3.3.6. 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.

3.3.7. Соблюдать Правила пожарной безопасности. Не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать своим имуществом, строительными материалами и отходами эвакуационные пути к помещениям общего пользования.

- 3.3.8. Обеспечить доступ в принадлежащее Собственнику помещению представителям Управляющей организации и представителям специализированных организаций, имеющих соответствующие полномочия для осмотра инженерного оборудования, приборов учета контроля, и выполнения необходимого ремонта внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения, конструктивных элементов здания и работ по ликвидации аварий.
- 3.3.9. Для исполнения договорных обязательств предоставлять Управляющей организации следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата место рождения, адрес, семейное и социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в многоквартирном доме праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещениях лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платежей.
- 3.3.10. Предоставить Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения многоквартирных домов на случай временного отсутствия Собственников в случае проведения аварийных работ.
- 3.3.11. Определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт.
- 3.3.12. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.
- 3.3.13. Предоставляет право Управляющей организации заключать от имени Собственников и в их интересах договоры о передаче общего имущества многоквартирного дома в аренду, в том числе пользования общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома, под размещение наружной рекламы (информации), договоры на установку и эксплуатацию волоконно-оптического и медного кабеля, антенно-фидерных устройств и абонентского оборудования (кабельное телевидение, интернет), земельного участка, иные договоры, предметом которых является передача в пользование общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.
- 3.3.14. Полученные от Управляющей организации персональные данные Собственников помещений использовать в строгом соответствии с Федеральным законом «О персональных данных».
- 3.4. ТСЖ имеет право:**
- 3.4.1. Получать услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги надлежащего качества в соответствии с условиями настоящего договора.
- 3.4.2. Требовать перерасчета размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации.
- 3.4.3. Предъявлять претензии Управляющей организации при неисполнении обязательств по настоящему договору.
- 3.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего договора, в соответствии с п.3.1.12.
- 3.4.5. Получать от Управляющей организации сведения по расходованию поступающих от собственника платежей по целевому назначению (на оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома) по отчетам Управляющей организации.
- 3.4.6. Обращаться в Управляющую организацию с предложением заключить дополнительное соглашение по оказанию услуг и выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по предусмотренным настоящим договором за отдельную плату.
- 3.4.7. По запросу председателя правления ТСЖ предоставлять ему персональные данные о Собственниках помещений многоквартирного дома в целях предоставления данных сведений в Государственную жилищную инспекцию Новосибирской области. Передаваемые данные являются конфиденциальными и используются только для целей предусмотренных данным пунктом.
- 3.4.8. По запросу председателя правления ТСЖ, предоставлять на ознакомление договоры заключенные с арендаторами общего имущества многоквартирного дома.

3.4.9. Председатель правления ТСЖ имеет право вносить предложения по условиям и цены заключаемых Управляющей организацией договоров с пользователями и/или арендаторами общего имущества многоквартирного дома.

4. Цена договора

4.1. Цена настоящего договора определяется:

- размером платы за управление многоквартирным домом;
- размером платы за содержание и ремонт общего имущества;
- размером платы за коммунальные услуги.

4.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами местного самоуправления города Новосибирска в порядке, установленном действующим законодательством.

4.3. Размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества ежегодно устанавливается общим собранием собственников помещений дома на основе принятой сметы доходов и расходов по согласованию с Управляющей организацией.

4.4. Размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома определен в Приложениях № 4, 2 к настоящему Договору.

4.5. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.6. 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, Управляющая организация применяет на следующий календарный год размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, по тарифам прошедшего года.

4.7. ТСЖ, члены ТСЖ и другие собственники, и пользователи жилых помещений в многоквартирном доме вносят плату по настоящему Договору (за исключением услуг, оплачиваемых населением непосредственно ресурсоснабжающим организациям) на расчетный счет Управляющей организации через отделения электросвязи, почтовые отделения, отделения коммерческих банков и отделения Сбербанка России, через кассу Управляющей организации.

4.8. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации.

4.9. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти города Новосибирска.

4.10. Очередность погашения требований по денежным обязательствам ТСЖ перед Управляющей организацией определяется в соответствии с законодательством.

4.11. Платежи, поступающие от арендаторов общего имущества многоквартирного дома Управляющая организация перечисляет на счет ТСЖ, за вычетом 10% вознаграждения Управляющей организации.

4.12. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности Сторон.

4.13. В соответствии с законодательством Управляющая организация производит корректировку размера платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение за отопление один раз в год с отражением данной корректировки в платежном документе.

5. Порядок изменения исчисления услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества

5.1. Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, установленный в Приложениях № 2, 4 к настоящему договору, может ежегодно пересматриваться сторонами настоящего договора.

5.2. Согласовав новый перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, уполномоченные стороны по настоящему договору заключают дополнительное соглашение о внесении изменений в Приложения № 2, 4 настоящего договора.

6. Ответственность сторон

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность установленную действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

6.2. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные ТСЖ ее действиями (бездействием), совершенными во исполнение решений общего собрания членов ТСЖ. ТСЖ несет ответственность за ущерб, причиненный собственникам помещений в многоквартирном доме и (или) Управляющей организации, в том числе установленный административными постановлениями и судебными решениями.

6.3. Управляющая компания не несет ответственность:

- по обязательствам собственников помещений;
- по обязательствам, возникшим вследствие противоправных действий (бездействий) собственников и лиц, проживающих в жилых помещениях;
- в случае использования собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением законодательства;
- в случае аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и невозможность предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и т.д.).

6.4. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы по настоящему Договору ТСЖ, собственники, иные пользователи помещений обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по дате фактической выплаты включительно.

6.5. Сторона по настоящему Договору, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, изменение действующего законодательства, делающие невозможным их выполнение и иные независимые от Сторон обстоятельства.

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

7. Осуществление контроля за исполнением договора

7.1. ТСЖ осуществляет контроль за деятельностью Управляющей организации по исполнению настоящего Договора посредством:

- профилактического осмотра объектов общего имущества в многоквартирном доме с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации.

7.2. В случаях нарушения условий настоящего Договора Сторонами, а также в случаях причинения вреда имуществу ТСЖ, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме или имуществу лиц, в интересах которых выступит ТСЖ по настоящему Договору по требованию любой из Сторон Договора составляются акт, а также дефектная ведомость.

Акт подписывается представителями Управляющей организации и ТСЖ. О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составлении акта извещаются все заинтересованные лица: собственник (член семьи собственника, паниматель, член семьи панимателя), представитель Управляющей компании, представитель ТСЖ и другие лица.

Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения; описание причиненного вреда имуществу (допускаются фото- или видеосъемка); подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта лиц. В акт могут включаться разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта.

Акт составляется в двух экземплярах, один экземпляр акта вручается – ТСЖ, второй – Управляющей организации, при необходимости копия акта вручается заинтересованным лицам.


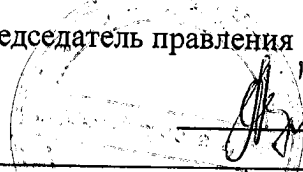
8. Действие договора, порядок изменения и расторжения договора

- 8.1. Настоящий договор заключается сроком на два года и вступает в силу с момента его подписания.
- 8.2. Все изменения, дополнения, приложения к настоящему договору имеют юридическую силу только при подписании уполномоченными представителями обеих сторон.
- 8.3. При отсутствии письменного заявления одной из сторон за 30 календарных дней о прекращении настоящего договора, по окончании срока его действия, он считается продленным на тот же срок на условиях, которые предусмотрены настоящим договором.
- 8.4. Одностороннее расторжение настоящего договора не допускается.
- 8.5. По окончании срока действия договора, ТСЖ обязано оплатить Управляющей организации в день расторжения всю задолженность числящуюся на дату расторжения настоящего договора за содержание, ремонт и управление многоквартирным домом и коммунальные услуги, а Управляющая организация перечислить денежные средства поступившие от арендаторов общего имущества согласно п 4.11. настоящего Договора и неизрасходованные денежные средства по текущему и капитальному ремонту находящиеся на лицевом счете многоквартирного дома.
- 8.6. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и ТСЖ.

9. Прочие условия

- 9.1. При возникновении споров в связи с исполнением обязательств по настоящему договору, они разрешаются Сторонами путем переговоров.
- 9.2. В случае невозможности разрешения спора путем переговоров, спор рассматривается в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Претензионный порядок урегулирования спора обязателен. Срок ответа на претензию – 15 рабочих дней.
- 9.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из сторон.
- 9.4. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:
- Приложение 1. Границы эксплуатационной ответственности по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Состав общего имущества многоквартирного дома.
 - Приложение 2. Перечень работ по управлению многоквартирным домом.
 - Приложение 3. Термины и определения.
 - Приложение 4. Перечень и периодичность работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома № _____ по ул. _____.
 - Приложение 5. Размер платы по ул. _____ на 20 ____ год

10. Адреса, реквизиты и подписи сторон

<p>Управляющая организация ООО «ДОСТ-Н» Почтовый адрес: 630004, г. Новосибирск, ул. Ивачева, д. 3. тел./факс 209-18-09 ИНН/КПП 5406344273/540601001, ОГРН 1065406073590 р/с 407 028 100 000 000 032 20 000 КБ «Взаимодействие» к/с 301 018 104 000 000 000 000 БИК 045005803</p> <p>Директор  П. Гольденфанг</p>	<p>Собственник ТСЖ «Красный проеппект, 94» Юридический адрес: 630105, г. Новосибирск, ул. Красный проспект, 94 тел.: 89134622686, 236-15-10 ИНН/КПП 5402506318/540201001, ОГРН 1085402022892 р/с 407 038 104 440 700 052 20, Сибирский банк Сбербанка России г. Новосибирск к/с 301 018 105 000 000 006 41 БИК 045004641</p> <p>Председатель правления  А.В. Алфименко</p>
---	--

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 растением и конструкциями в границах определенных органом местного самоуправления и (или) кадастровым планом и решением общего собрания.

ООО «ДОСТ-Н

Директор



Э. Гольдеифанг

ТСЖ «Красный проспект, 94»

Председатель управления



А.В. Алфименко

ГРАНИЦА ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ НО 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 вентиля – по первым сварным соединениям на стояках.

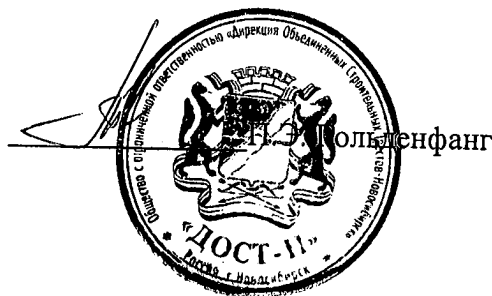
3. Система отопления: до запорной арматуры (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире) Собственника. При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках, ведущих к приборам отопления (до момента принятия общим собранием Собственников помещений решения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

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

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

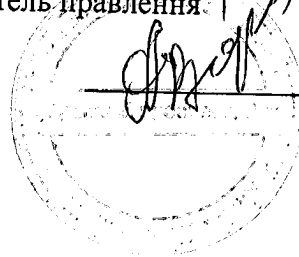
ООО «ДОСТ-Н»

Директор



ТСЖ «Краепый проеэкт, 94»

Председатель правления



А.В. Алфименко

**Перечень
работ по управлению многоквартирным домом**

1. Планирование работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
2. Планирование финансовых и технических ресурсов.
3. Осуществление систематического контроля за качеством услуг и работ подрядчиков, а также за исполнением иных договорных обязательств.
4. Организация оплаты работ и услуг подрядчиков (в соответствии с заключенными договорами и с учетом штрафных санкций за неадекватное качество работ и услуг).
5. Организация взыскания задолженности по оплате.
6. Ведение технической документации на многоквартирный дом.
7. Работа с Собственниками, в том числе рассмотрение обращений жалоб по качеству обслуживания.
8. Выдача Собственникам и гражданам, зарегистрированным по месту жительства в Помещении жилого дома справок и иных документов в пределах своих полномочий;
9. Подготовка предложений Собственникам по вопросам проведения Капитального ремонта жилого дома;
10. Совершение других юридически значимых действий, направленных на управление жилым домом;
11. Оказывать услуги по ведению бухгалтерского учета.

ООО «ДОСТ-Н»

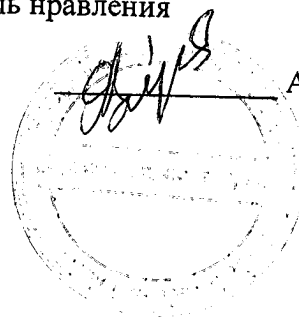
Директор



Гольденфанг

ТСЖ «Красный проспект, 94»

Председатель правления



А.В. Алфименко

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Помещение – часть жилого дома, выделенная в натуре, и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан, юридических лиц, Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования

Общее имущество - 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.

Коммунальные услуги – предоставляемые гражданам услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях;

Внутридомовые инженерные системы - инженерные коммуникации и оборудование, предназначенные для предоставления коммунальных услуг и расположенные в жилом доме и относящиеся к общему имуществу жилого дома;

Плата за жилое помещение – плата за Содержание и Ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению жилым домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в жилом доме, а в случае, предусмотренном п. 2.3. настоящего договора и плату за Капитальный ремонт жилого дома;

Содержание – содержание Общего имущества жилого дома и техническое обслуживание Внутридомовых инженерных систем, объектов придомовой территории в соответствии с Приложениями № 5.1 к настоящему договору;

Текущий ремонт – ремонт Общего имущества в жилом доме, Внутридомовых инженерных систем, объектов придомовой территории;

Капитальный ремонт – ремонт Общего имущества с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем Внутридомового инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей. Перечень и сроки проведения Капитального ремонта устанавливается решением Общего собрания собственников жилого дома на основании подготовленных Управляющей организацией предложений относительно перечня и сроков проведения работ, их стоимости, а также размера платежа за капитальный ремонт для каждого Собственника.

Ресурсоснабжающая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов.

ООО «ДОСТ-Н»

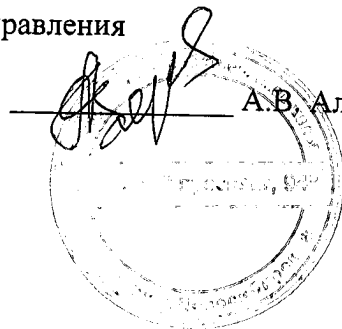
Директор



Гольденфанг

ТСЖ «Красный проспект, 94»

Председатель правления



А.В. Алфименко

**ПЕРЕЧЕНЬ И ПЕРИОДИЧНОСТЬ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА по ул.Красный проспект 94**

№	Перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирных домов	периодичность
А	Благоустройство и обеспечение санитарного состояния	
1.	Уборка лестничных клеток	
1.1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей, нижних трех этажей	3 раза в неделю
1.2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	2 раза 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, ночтовых ящиков, подоконников, поручней перил)	1 раз в неделю
1.7	Обметание пыли с потолков	1 раз в год
2	Уборка лифтов	
2.1	Мытье пола кабины лифта	
2.2	Влажная протирка стен дверей, плафонов и потолков кабины лифта	
3	Уборка придомовой территории в ЛЕТНИЙ период (130 рабочих дней), в том числе подметание территории всех видов	2 раза в неделю
3.1	Уборка мусора с газонов	2 раза в неделю
3.2	Стрижка (выкашивание) газонов	3 раза в год
3.3	Очистка газонов от опавшей листвы	2 раза в год
3.4	Очистка урн от мусора	
3.5	Уборка мусора с контейнерной площадки	5 раз в неделю
4	Уборка придомовой территории в ЗИМНИЙ период (131 рабочий день), в том числе подметание, сдвигка снега при снегопаде, без снегопада, всех видов территории	1 раз в неделю
4.1	Очистка территорий от наледи и льда	15 раз в год
4.2	Посыпка территории песком или смесью из песка с хлоридами	20 раз в год
4.3	Очистка урн от мусора	
4.4	Уборка мусора с контейнерной площадки	5 раз в неделю
4.5	Механизированная уборка территории	2 раза в год
В	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	3 раза в год
2	Удаление сосулек и наледи с кровли	3 раза в год
3	Удаление снега с кровли	
4	Очистка кровли от мусора	2 раза в год
5	Очистка козырьков подъездов от снега и наледи	1 раз в год
6	Очистка ливневой канализации	1 раз 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	1 раз в год
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	1 раз 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 коробов и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины.	1 раз в месяц

1.3	Технический осмотр состояния осветительной арматуры (выключателей, светильников над входом в подъезд, в тамбуре, межэтажных светильников, лампочек п арматуры)	1 раз в месяц
1.4	Осмотр электрощитовых, ВРУ вводных этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений, прочисткой клемм и соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	по залкам
1.5	Осмотр электрощитовых	по залкам
1.6	Замена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования	1 раз в месяц
1.7	Замер сопротивления изоляции	1 раз в год
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 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
3	Техническое обслуживание системы ГОРЯЧЕГО и ХОЛОДНОГО водоснабжения	
3.1	Проверка состояния трубопроводов системы ХГВС	1 раз в месяц
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
4	Техническое обслуживание системы КАНАЛИЗАЦИИ	
4.1	Проверка состояния трубопроводов системы канализования	1 раз в год
4.2	Прочистка канализационного лежачка	
4.3	Проверка канализационных вытяжек, их прочистка при необходимости	1 раз в год
4.4	Прочистка канализационных выпусков	1 раз в год
Г	Аварийно-диспетчерское обслуживание	
1	Приём заявок диспетчерской службой по телефону	ежедневно
2	Устранение неисправностей аварийного порядка	ежедневно
Д	Прочие работы	
1	Дератизация	1 раз в месяц
2	Дезинсекция	1 раз в год
3	Прочие работы (непредвиденный ремонт)	
Е	Управление	ежедневно
Ж	Услуги напорного стола	ежедневно
З	Обслуживание лифтов	
И	Вывоз ТБО	ежедневно
К	Обслуживание мусоропровода	
Л	Начисление и прием платежей	ежедневно
М	Текущий ремонт	
О	Обслуживание бойлера	ежедневно

ООО «ДОСТ-Н»

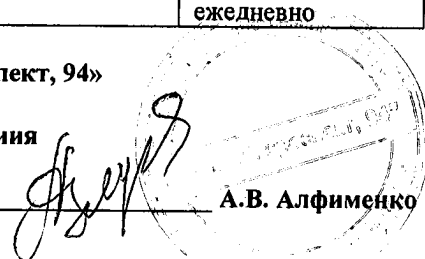
Директор



П.Э.Гольденфанг

ТСЖ «Красный проспект, 94»

Председатель правления



А.В. Алфименко

РАЗМЕР ПЛАТЫ
ЗА УПРАВЛЕНИЕ, СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО
ДОМА по ул. Красный проспект 94

№	Наименование	Плата, руб., в месяц на 1 кв.м.
А	Благоустройство и обеспечение санитарного состояния	4,78
Б	Содержание конструктивных элементов здания	0,70
В	Обслуживание внутридомового инженерного оборудования	3,85
Г	Аварийно-диспетчерское обслуживание	0,97
Д	Прочие работы	0,11
Е	Вознаграждение управляющей компании	1,98
Ж	Услуги паспортного стола	0,14
З	Обслуживание лифтов	0,00
И	Вывоз ТБО	1,70
К	Обслуживание мусоропровода	0,00
Л	Начисление и прием платежей	1,45
М	Текущий ремонт	0,00
О	Содержание ТСЖ	2,07
ИТОГО		18,00

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:

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

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 и. 7.9 и 10-е число каждого месяца не должна превышать _____ руб.

ООО «ДОСТ-Н»

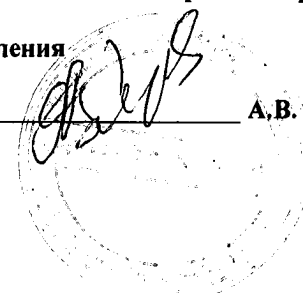
Директор



П.Э.Гольденфанг

ТСЖ «Красный проспект, 94»

Председатель правления



А.В. Алфименко