

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Новосибирск

«01» 01 2014 г.

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Железнодорожная, д. №22/ ул. Советская, д. 101 общей площадью 15788,9 кв.м., именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «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. Железнодорожная, д. №22/ ул. Советская, д. 101 (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.

1.4. Стороны пришли к взаимному согласию о заключении смешанного договора на основании ч. 3 ст. 421 ГК РФ. К отношениям сторон по настоящему Договору в соответствующих частях применяются требования гражданского законодательства и правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Управлять общим имуществом собственников Многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.1.2. Приступить к исполнению условий настоящего договора не позднее тридцати дней со дня подписания договора.

2.1.3. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, предусмотренные настоящим договором, указанные в Приложении № 2 самостоятельно или с привлечением подрядных, в том числе специализированных организаций в объеме поступивших от собственников средств.

2.1.4. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, организовать проведение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, организовать предоставление коммунальных услуг установленного уровня, качества в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления, путем заключения от собственного имени договоров с соответствующими организациями:

- с организациями, обслуживающими лифтовое хозяйство, иными организациями, обслуживающими общее имущество,
- с подрядными организациями на осуществление ремонтных, ремонтно-восстановительных работ,
- с поставщиками коммунальных услуг,
- иных договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора управления.

2.1.5. Предоставлять основные услуги по управлению Многоквартирным домом:

- проведение выбора подрядных и специализированных организаций для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, в том числе на конкурсной основе;
- ведение и хранение переданной в Управляющую организацию техническую документацию на Многоквартирный дом, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора;
- осуществление начисления и 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.

- по результатам осеннего и весеннего осмотра в месячный срок составить Перечень услуг и работ с объемами, стоимостями и сроками исполнения, в т. ч. и текущий ремонт на планируемый год;

- прием и рассмотрение письменных индивидуальных обращений граждан в течение 20 календарных дней.

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

2.1.7. Организовать проведение капитального и текущего ремонта общего имущества собственников Многоквартирного дома в случае принятия решения общим собранием собственников помещений Многоквартирного дома о проведении капитального ремонта и утверждении объемов, видов работ в соответствии с Жилищным кодексом РФ на основании актов осмотра, дефектной ведомости и сметных расчетов на проведение данных работ.

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. В целях осуществления регистрационного учета Собственник разрешает Управляющей организации использовать свои персональные данные обеспечивая конфиденциальность при обработке 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 до 31 марта года следующим за отчетным годом, но не ранее даты сдачи годового отчета в налоговые органы, в формате показателей ранее утвержденного собственниками Перечня работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 2 к настоящему Договору). Предоставление отчета для ознакомления производится путем размещения на информационном стенде, а в случае его отсутствия - на дверях у входа каждого подъезда Многоквартирного дома.

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.

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 в целом на дом и из 1 м² площади помещений дома, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

2.1.14. Не реже одного раза в месяц проводить снятие показаний приборов общедомового учета с уполномоченным представителем Собственников.

2.1.15. За 3 дня о текущих или капитальных работах уведомлять Собственников (совет дома) о дате и времени проведения данных работ путем размещения соответствующего уведомления в общедоступных местах (входы в подъезды или стенды).

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 не позднее 50 (пятидесяти) дней до даты истечения срока действия приложения № 2 к настоящему Договору предлагать плату на содержание, ремонт, управление Многоквартирным домом с последующим утверждением размера платы на общем собрании собственников.

2.2.3. В случае возникновения необходимости в непредвиденных расходах, необходимости проведения дополнительных работ и услуг, связанных с исполнением предписаний контролирующих органов, устранением аварийных ситуаций, и не установленных настоящим договором управления, расходы осуществляются за счет любых средств, в том числе средств на ремонт, без предварительного согласования с собственниками с последующим предоставлением отчета о расходах до 14 числа следующего месяца. Данные работы должны быть приняты с подписанием акта сдачи-приема работ с указанием видов проведенных работ.

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

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

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

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

2.2.6. Требовать допуска представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб и подрядных организаций) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Собственником (потребителем) время в занимаемое им помещение, а для ликвидации аварий – в любое время.

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

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

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

2.2.9. 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 согласно действующего законодательства.

2.2.10. В интересах и с согласия Собственников передавать в пользование третьим лицам общее имущество Многоквартирного дома (в том числе на установку и эксплуатацию рекламных и/или информационных конструкций). Самостоятельно определять условия и цену договоров передачи в пользование общего имущества с участием уполномоченного представителя Собственников.

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

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

2.2.13. В непредвиденных, экстренных ситуациях связанных с ликвидацией аварий, последствий аварий, в других безусловных настоящим договором случаях, Управляющая организация вправе совершать все необходимые действия в интересах и за счет средств собственников помещений Многоквартирного дома без поручения с последующим предоставлением отчета о расходах до 14 числа следующего месяца после проведения данных работ. Данные работы должны быть приняты с подписанием акта сдачи-приема работ с указанием видов проведенных работ.

2.2.14. Присутствовать на очередных и внеочередных общих собраниях Собственников, а также при подсчете голосов по результатам голосования при согласии большинства собственников общего собрания.

2.2.15. 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.

2.2.16. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

2.3. Собственники обязаны:

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

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

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

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

2.3.5. При сдаче жилого помещения в аренду или заключения договора социального найма, производить оплату за жилищные и коммунальные услуги самостоятельно, либо обязать производить оплату арендатора или нанимателя. О сдаче жилого помещения в аренду либо о заключении договора социального найма собственник обязан уведомить Управляющую организацию в 5-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 (постановление правительства РФ № 25 от 21.01.2006), Правила содержания общего имущества многоквартирного дома (постановление правительства РФ № 491 от 13.08.2006), Правила содержания собак и кошек (Постановление Новосибирского областного Совета депутатов №184-ОСД от 29.04.2004), 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, 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. В случае выполнения таких работ силами Управляющей компании данное согласование не требуется.

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.25. Ежегодно участвовать в общем собрании Собственников по вопросу утверждения размера платы за содержание и ремонт жилья, проводить указанное собрание не позднее 20 (двадцати) дней до даты истечения срока действия приложения № 2 к настоящему Договору.

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

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

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

2.4. Собственники имеют право:

2.4.1. Получать услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома и коммунальных услуг в соответствии с требованиями технических регламентов и Правилами, установленных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491, 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, газоснабжения), за период временного отсутствия (более 5 полных календарных дней подряд) или за период непредоставления коммунальных услуг либо при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими

установленную продолжительность в порядке и на условиях, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

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

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

2.4.6. Выбирать лиц, уполномоченных от имени Собственника, подписывать договор управления, любые изменения и дополнения к договору управления.

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

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

- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества собственником Многоквартирного дома;

- присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по данному Договору;

- знакомиться с содержанием технической документации на Многоквартирный дом.

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

2.4.10. 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 (указанных в приложении № 2) 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, Управляющая организация применяет на следующий календарный год размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, установленный органом местного самоуправления г. Новосибирска по типу благоустройства дома с учетом имеющихся обслуживаемых площадей придомовой территории, лестничных клеток и общей площади помещений и ценовых показателей.

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, предоставляемых Управляющей организацией не позднее 6-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, либо на основании информации, передаваемой в пункты приема платежей.

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

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

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

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

3.9. Прием платежей за жилищные, коммунальные и иные услуги осуществляется через «Личный кабинет» на сайте Управляющей компании, в кассах Управляющей организации, отделениях электросвязи, почтовых отделениях, отделениях коммерческих Банков и отделениях Сбербанка России, принимающих платежи в пользу Управляющей организации.

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

При временном отсутствии Собственника или иных пользователей, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или иных пользователей, в порядке, 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 уполномоченными представителями Собственников, а также уполномоченными государственными и муниципальными органами власти и управления.

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

- предоставления ежегодного письменного Отчета (в соответствии с п.2.1.11 настоящего договора);
- участия уполномоченных представителей собственников в осмотрах общего имущества Многоквартирного дома;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг;

4.3. В случаях нарушения условий договора по требованию любой из сторон договора составляется Акт. Сторона, инициирующая составление Акта обязана направить письменное уведомление о месте и времени составления Акта или предоставить данный Акт в управляющую компанию подписанной инициирующей стороной. По истечении 5 рабочих дней с момента получения управляющей компанией Акта, при отсутствии мотивированного отказа, работы или услуги считаются не выполненными надлежащим образом и акт о нарушении качества услуг и работ по содержанию и ремонту Многоквартирного дома или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества считается подписанным со стороны Управляющей компании. Акт о нарушении качества услуг и работ по содержанию и ремонту Многоквартирного дома или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, подписанный сторонами, является основанием для перерасчета. Мотивированный отказ должен быть передан лично в руки уполномоченному лицу или отправлен почтовым отправлением с датой на штампе не позже 6 рабочего дня с момента получения акта.

4.4. Акт должен содержать дату 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 (не менее 3-х чел., по одному представителю от каждой из сторон, а также член совета дома). От лица Собственника Акт может быть подписан членами семьи Собственника, нанимателем, членом семьи нанимателя). От лица Управляющей компании акт может быть подписан мастером участка, линейным управляющим, обслуживающего дом.

4.5. Участие Собственников в приемке работ, осуществляется путем подписания соответствующего Акта. Уполномоченное Собственниками лицо, а в случае если такое лицо не избрано, отсутствует, либо отказывается от получения акта, любой Собственник помещения в многоквартирном доме, обязаны в течении 3-х рабочих дней с даты получения соответствующего Акта рассмотреть и подписать представленный ему акт выполненных работ, либо направить Управляющей организации письменный мотивированный отказ. Акт считается переданным, если лицо, уполномоченное его подписать было уведомлено о проведении данных работ согласно п. 2.1.15 или работы выполнены согласно п. 2.2.3 и 2.2.13. 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, вывозу мусора должны быть приняты в период с 1 по 5 число месяца, следующего за истекшим. Услуги по обслуживанию лифтов, паспортного стола и по управлению считаются принятыми при отсутствии претензий к качеству данных услуг в течении текущего месяца. Отказ «Собственника» от получения акта фиксируется актом с участием представителя «Управляющей организации» и любого иного лица.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.9. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома до принятия дома в управление Управляющей организацией согласно акта передачи общего имущества дома 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.

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

5.11. В случае не принятия собственниками на внеочередном общем собрании решения о проведении работ, предписанных органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, Управляющая организация выполняет предписанные работы за 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 проведением последующего доначисления в счет платы на содержание и ремонт жилья на следующий календарный год.

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

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

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

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

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

6.4. Собственник не вправе требовать изменения размера платы и перерасчета, если 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 заключёнными 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

Управляющая компания оплачивает штраф в размере 100 000 рублей на лицевой счет дома. Данный пункт вступает в силу со дня начала действия данного договора

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

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

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ

7.1. Настоящий Договор заключается сроком на один год.

7.2. Договор вступает в силу с момента подписания его Председателем Совета Многоквартирного дома или не менее 2/3 членов Совета многоквартирного дома. Подписание Договора отдельными собственниками многоквартирного дома не считается основанием, что договор управления вступает в силу.

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 вне зависимости от назначения принадлежащих ему помещений.

7.6. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом за 30 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на тот же срок на тех же условиях.

7.7. В случае досрочного расторжения договора по инициативе Собственников, последние обязаны предоставить в Управляющую организацию надлежаще заверенные копии следующих документов: уведомление о проведении общего собрания, протокол общего собрания, все решения собственников.

7.8. Собственники многоквартирного дома в случае не выполнения условий договора со стороны управляющей организации (не менее 3 нарушений по предоставлению услуг и работ с периодичностью согласно приложения № 2) могут принять решение о расторжении в одностороннем порядке договора управления с управляющей организацией и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления многоквартирным домом.

7.9. В случае переплаты Собственником средств за работы (услуги) по настоящему Договору на момент его расторжения, Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты и перечислить излишне полученных ею средства на указанный Собственником счет.

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, в соответствии с действующим законодательством РФ в постоянно действующем Третейском суде Западно Сибирского региона. Решения указанного суда является для сторон окончательным и оспариванию не подлежит, является обязательным для сторон и будет ими исполнено в сроки, указанные в решении третейского суда. Стороны договорились, что разбирательство их спора в третейском суде будет происходить только на основе Письменных материалов представленных сторонами, с проведением устного слушания и вызовом сторон. Уведомление участников спора возможно любым способом, подтверждающим надлежащее уведомление, в том числе отправкой СМС сообщений и телефонограмм, личным вручением с составлением соответствующего акта о вручении при отказе постановки соответствующей подписи лицом, которому уведомление вручается. Сторона третейского разбирательства считается надлежащим образом уведомленной о дате, времени, месте третейского разбирательства, если третейским судом судебное извещение направлено по юридическому адресу юридического лица (подтвержденного выпиской из ЕГРЮЛ) или адресу, указанному в договоре, по месту регистрации физического лица (подтвержденного копией паспорта или по адресу, указанному в договоре (расписке)). Стороны определились, что их дело будет рассматриваться третейским судьей единолично. Судья назначается определением председателя третейского суда. Стороны с Регламентом, с

Положением о сборах и расходах Постоянно действующего Третьего суда Западно-Сибирского региона ознакомлены. Суд расположен по адресу: 630099, г. Новосибирск, ул. Чаплыгина, д. 65, ИНН 5406167190

8.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых хранится в Управляющей организации, второй у уполномоченного представителя Собственников.,

8.4. Неотъемлемой частью Договора являются следующие приложения:

- 1 Приложение №1 «Состав общего имущества Многоквартирного дома. Граница эксплуатационной ответственности по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома»;
- 2 приложение № 2 «Перечень и периодичность работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома»;
- 3 приложение № 3 «Размер платы за коммунальные услуги».

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация

ООО «ДОСТ-Н»

Юридический адрес: 630004, г. Новосибирск, ул. Ивачева, 3

Тел. 209-18-09 ИНН 5406344273 КПП 540701001

р/с 40702810803000001944 Банк Левобережный (ОАО) в г. Новосибирске

к/с 30101810100000000850 БИК 045004850 ОГРН 1065406073590

ООО «ДОСТ-Н» 630105, г. Новосибирск, ул. Ф.Ивачева,3 р/с 40702810503000001943 в ОАО Банк Левобережный к/сч 30101810100000000850 БИК 045004850, ИНН 5406344273, КПП 540601001

Директор



Гольденфанг П.Э.,

Председатель совета дома

Панина Е.В.

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» 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 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.

АКТ

о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома _____
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) _____
3. Серия, тип постройки _____
4. Год постройки _____
5. Степень износа по данным государственного технического учета _____
6. Степень фактического износа _____
7. Год последнего капитального ремонта _____
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу _____
9. Количество этажей _____
10. Наличие подвала _____
11. Наличие цокольного этажа _____
12. Наличие мансарды _____
13. Наличие мезонина _____
14. Количество квартир _____
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества _____
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания _____
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) _____
18. Строительный объем _____ куб. м
19. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками _____ кв. м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) _____ кв. м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) _____ кв. м
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) _____ кв. м
20. Количество лестниц _____ шт.
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) _____ кв. м
22. Уборочная площадь общих коридоров _____ кв. м

Кв. м
13

23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) _____ кв. м

24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома _____

25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) _____

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома (кол-во, ед. измерения, % износа, описание работ по восстановлению)
1. Фундамент		
2. Капитальные (несущие) стены		
наружные		
внутренние		
3. Перегородки		
4. Перекрытия		
чердачные		
междуэтажные		
подвальные		
санузлов		
(другое)		
5. Крыша		
кровля		
водосточные трубы		
внутренний водосток		
(другое)		
6. Места общего пользования		
стены		
потолки		
полы		
окна		
двери		
лестничные ступени		
лестничные ограждения		
(другое)		
7. Проемы		
окна		
двери		
слуховые окна		
вентиляционные окна		
(другое)		
8. Отделка		
внутренняя		
наружная		

(другое)		
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
ванны напольные		
электроплиты		
телефонные сети и оборудование		
сети проводного радиовещания		
сигнализация		
мусоропровод		
мусороуборочные камеры		
лифт		
вентиляция		
(другое)		
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
электроснабжение		
холодное водоснабжение		
горячее водоснабжение		
водоотведение		
отопление (от внешних котельных)		
АГВ		
(другое)		
11. Прочие элементы		
крыльца		
козырьки		
балконы и лоджии		
уличное освещение		
бойлеры		
тепловые узлы		
водоподкачивающие станции		
(другое)		
12. Замощения		
проезды асфальтовые		
тротуары асфальтовые		
проезды бетонные		
тротуары бетонные		
прочие покрытия		
без покрытий		
(другое)		
13. Малые формы и детские площадки		
кирпичные		
бетонные		
деревянные		
металлические		
(другое)		
14. Контейнерные площадки		

2

15

кирпичные		
бетонные		
деревянные		
металлические		
(другое)		
15. Зеленые насаждения		
деревья		
кусты		
цветники		
газоны		
(другое)		

Выполненные капитальные ремонты:

№ п/п	Наименование элемента (элементов) и вида ремонта (выборочный, сплошной)	Дата окончания	Сумма затрат, рублей
ИТОГО:		-	

III. Акт составлен комиссией, назначенной приказом главы администрации от _____

№ _____, под председательством _____

_____ (фамилия имя отчество председателя комиссии)

_____ (подпись)	_____ (ф.и.о.)
_____ (подпись)	_____ (ф.и.о.)
_____ (подпись)	_____ (ф.и.о.)
_____ (подпись)	_____ (ф.и.о.)
_____ (подпись)	_____ (ф.и.о.)

“ ____ ” _____ 200__ г.

МП




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: отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети;

2. Системы холодного, горячего водоснабжения: до запорной арматуры (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире) Собственника. При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках. Индивидуальные приборы учета энергоресурсов не принадлежат к общему имуществу дома.

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

4. Система канализации: плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация, остальное оборудование - Собственник.

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



ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к Договору управления многоквартирным
домом от 01.01.2014 года

**Перечень работ по содержанию и ремонту общего им; многоквартирного
дома по адресу ул. Железнодорожная, д. 22 /ул. Советская, д. 101**

Общеэксплуатируемая площадь, кв.м
в т.ч. площадь нежилых помещений, кв.м
Зарегистрировано проживающих, чел

15788, 9 кв.м

Виды работ и услуг	Условия выполнения работ и услуг	Стоимость работ и услуг в год, руб	Стоимость работ и услуг в месяц, руб	Размер платы работ и услуг на кв.м в месяц, руб
Техническое обслуживание внутридомовых инженерных сетей и конструктивных элементов многоквартирного дома				
Содержание и обслуживание конструктивных элементов здания		40020,03	3335,00	0,220
- технический осмотр конструктивных элементов здания в комплексе (кровля, окна, двери, фундамент) с составлением дефектной ведомости	2 раз в год	7500	625,00	0,042
- очистка кровли от мусора	2 раз в год	4238,0	353,17	0,023
- удаление снега с кровли	0	0	0	0
- удаление сосулек и наледи с кровли	0	0	0	0
- удаление снежных навесов с кровли	0	0	0	0
- очистка козырьков подъездов от снега и наледи	1 раз в год	4238,0	353,17	0,023
- очистка чердачных помещений от мусора	0			
- очистка подвальных помещений от мусора	1 раз в год	4554,99	379,58	0,026
- очистка водосточных воронок от наледи и снега	2 раза в год	500	41,67	0,003
- техническое обслуживание системы вентиляции с проверкой наличия тяги в вентиляционных шахтах	0	0	0	0
- плановый осмотр и очистка фановых труб (в зимний период)	1 раз в год	3154,98	262,91	0,018
- Ремонт/укрепление двери	1 раз в год	8455,35	704,61	0,047
- расконсервация и консервация поливочников с заменой	1 раз в год	220,85	18,4	0,001
Залетка и раскрытие продухов в цоколях зданий	2 раза в год	6290,24	524,19	0,035
- Замена разбитых стекол в окнах и балконных дверей	0			
- закрытие на замки подвальных/чердачных дверей, выходов на крышу	1 раз в год	867,62	72,30	0,005
Ремонт и замена чердачных люков	0	0	0	0
- установка и регулировка пружин на гамбургских дверях	0	0	0	0
Содержание и обслуживание инженерного оборудования				
Техническое обслуживание системы Отопления		58765,53	4897,128	0,331
- гидравлические испытания системы отопления	1 раз в год	1462,5	121,88	0,008
- промывка системы отопления	1 раз в год	8175,0	681,25	0,046
- консервация системы отопления	1 раз в год	4087,5	340,63	0,023
- ликвидация воздушных пробок в стояках отопления	По мере необходимости	1221,19	101,77	0,007
- проверка состояния отопительных приборов в МОП	2 раз в год	3878,4	323,2	0,022
- снятие показаний с контрольно-измерительных приборов системы отопления	1 раз в месяц (по договору с УЖКХ)	0	0	0
Замена поверенных манометров	1 раз в год	3551,52	295,96	0,02
Очистка грязевиков	0	0	0	0
- ведение журнала и составление актов ответственности или некачественного предоставления коммунальных услуг	1 раз в год	389,42	24,12	0,002
Обслуживание общедомовых приборов учета	1 раз в месяц (по договору с УЖКХ)	36000	3000	0,203
Обслуживание ИТП	0	0	0	0
Техническое обслуживание системы Водоснабжения		17526,0	1460,5	0,099
- технический осмотр состояния трубопровода системы ГВС	1 раз в год	4089,0	340,75	0,023

- мелкий ремонт изоляции трубопровода системы ГВС, ликвидация прорывов, подтеkania трубопровода и запорной арматуры системы ГВС.	1 раз в год	9348,0	779,0	0,053
- технический осмотр состояния трубопровода системы ХВС	1 раз в год	4089,0	340,75	0,023
Техническое обслуживание системы Канализации		96407,75	8033,98	0,543
- проверка состояния трубопровода системы канализования	1 раз в год	2741,34	228,45	0,015
- прочистка и промывка канализационных стояков	1 раз в год	1383,17	115,26	0,008
- прочистка канализационного лежачка*	По мере необходимости	92283,24	7698,6	0,52
Содержание и обслуживание системы Электроснабжения		57996,48	4833,04	0,327
- осмотр этажных щитков с подтяжкой контактных соединений, очисткой клемм	2 раз в год	3785,4	315,45	0,021
- осмотр электрической сети и оборудования (электропроводки, пакетных переключателей, пускателей и т.д.) в местах общего пользования	4 раз в год	0	0	0
- технический осмотр состояния осветительной арматуры (выключателей, светильников над входом в подъезд, в тамбуре, межэтажных светильников, лампочек и арматуры)	1 раз в год	1 191,87	99,32	0,007
- осмотр ВРУ с подтяжкой контактных соединений, прочисткой клемм и соединений	1 раз в месяц	7009,56	584,13	0,04
Осмотр электрощитовых	1 раз в месяц	0	0	0
- укрепление/замена и техническое обслуживание выключателей в помещениях общего пользования	4 раза в год	8434,86	661,24	0,045
- замена перегоревших лампочек в помещениях общего	2 раза в год	14973,12	1247,76	0,084
- замер сопротивления изоляции*	0	0	0	0
- замера пришедших в негодность элементов электропроводки с зачисткой контактов, установкой сжимов с подтяжкой контактных соединений	1 раз в год	12266,67	1022,22	0,069
- ремонт щитков	1 раз в год	0	0	0
- ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов	1 раз в год	3135,0	261,25	0,018
- Обслуживание общедомовых приборов учета электроэнергии	1 раз в месяц (по договору с УЖКХ)	7200,0	600	0,041
Аварийно-диспетчерское обслуживание	обслуживание в ночное время (с 20-00 час до 8-00 час)	205604,52	17133,71	1,10
Санитарное содержание лестничных клеток		281364,5	23447,04	1,584
- влажное подметание лестничных площадок, маршей нижних двух этажей и площадки перед загрузочными камерами	3 раза в неделю	140312,56	11692,71	0,79
- влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	1 раз в неделю	86250,77	7187,56	0,486
- мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	2 раза в месяц	17099,10	1424,93	0,096
- мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	2 раза в месяц	23034,99	1919,58	0,13
- влажная протирка стен, дверей, перил, плафонов на лестничных клетках, почтовых ящиков	1 раз в месяц	4092,02	341,00	0,023
- влажная протирка подоконников и отопительных приборов	1 раз в год	2643,13	220,26	0,015
- мытье пола кабины лифта	3 раз в неделю	5126,52	427,21	0,029
- влажная протирка стен, дверей, плафона и потолка кабины лифта	2 раз в месяц	2311,03	192,59	0,013
- мытье окон	1 раз в год	494,38	41,20	0,03
Обслуживание мусоропровода		233560,2	19463,35	1,315
- профилактический осмотр мусоропровода	2 раз в год	2422,8	201,9	0,014
- удаление мусора из мусороприемных камер	6 раз в неделю	198032,4	16502,7	1,115
- уборка мусороприемных камер (мытьё стен и пола мусорокамеры)	6 раз в год	19540,44	1628,37	0,11
- уборка загрузочных клапанов мусоропровода	4 раза в год	3724,56	310,38	0,021
- очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	4 раза в год	9840,00	820	0,055
Санитарное содержание земельного участка, входящего в состав общего имущества		307594,98	25632,92	1,732
Холодный период				
Уборка отмостки от снега:				
- Подметание свежее выпавшего снега с территории толщиной до 2 см, сгребание снега в валы и кучи	1 раз в неделю	1988,54	165,71	0,011
- Сдвигание свежее выпавшего снега с территории толщиной более 2 см движком в валы и кучи	1 раз в неделю	8727,46	727,29	0,049
Уборка снега с пешеходных дорожек, входов в подъезды:				

- Подметание свежесвалившегося снега с территории толщиной до 2 см. сгребание снега в валы и кучи	2 раза в неделю	1702,14	141,85	0,01
- Сдвигание свежесвалившегося снега с территории толщиной более 2 см движком в валы и кучи	1 раз в неделю	2130,57	177,55	0,012
- снега в валы и кучи (1/5 территории)	20 раз за период	1357,08	113,09	0,008
- посыпка территории песком (асфальт)	30 раз за период	139,00	11,58	0,001
очистка территории от наледи и льда (асфальт)	6 раз за период	393,27	32,77	0,002
Уборка снега с проездов:				
- Сдвигание свежесвалившегося снега с территории толщиной более 2 см движком в валы и кучи	1 раз в неделю	97158,1	8096,51	0,547
- очистка территории от уплотненного снега скребком, Сгребание снега в валы или кучи	1 раз в неделю	18565,65	1547,14	0,105
- уборка мусора с контейнерной площадки	6 раз в неделю	3973,45	331,12	0,022
Теплый период				
- подметание отмостки	3 раза в неделю	4589,48	382,46	0,026
- подметание входов в подъезды, пешеходные дорожки.	5 раз в неделю	100393,57	8366,13	0,565
- подметание территории без покрытий	3 раза в неделю	5780,99	481,75	0,033
- очистка детской площадки от мелкого мусора	2 раза в неделю	3000,00	250	0,017
- уборка мусора с газонов	3 раза в неделю	12513,10	1042,76	0,07
- полив тротуаров/мойка территории (асфальт)	1 раз в неделю	4500,00	375	0,025
- полив газонов, цветников, кустарников, деревьев	2 раза в неделю	11000,00	916,67	0,062
- Сезонная очистка газонов и территорий без покрытий от опавшей листвы, сучьев, мусора	2 раза в год	13145,00	1095,42	0,074
- кошение травы	3 раза за период	9180,00	765	0,052
- очистка урн от мусора	5 раз в неделю	3384,13	282,01	0,019
- уборка мусора с контейнерной площадки	6 раз в неделю	3973,45	331,12	0,022
Благоустройство*		7412,19	617,68	0,042
Завоз песка	По необходимости	2500,00	208,33	0,014
Завоз земли	По необходимости	3500,00	291,67	0,019
Окраска малых форм 5 кв. м	По необходимости	1412,19	117,68	0,008
Дератизация		14098,32	1174,86	0,079
Дератизация	1 раз в месяц	4160,00	346,68	0,023
Дезинсекция	4 раза в год	9938,16	828,18	0,056
Управление		465021,94	38751,83	2,61
Управление многоквартирным домом	ежедневно	370088,14	30840,68	1,98
Услуги по организации начисления и приема платежей	по графику	66000,00	5500	0,37
Услуги паспортного отдела	по графику	28933,8	2411,15	0,15
Прочие работы				
Механизированная уборка земельного участка*	По необходимости	12000	1000	0,068
Вывоз снега*	По необходимости	18000	1500	0,102
Вывоз и утилизация ТБО и КГМ				
- вывоз и утилизация ТБО	ежедневно	323882,95	26990,25	1,824
- содержание контейнеров	ежедневно	13306,56	1108,88	0,074
- вывоз и утилизация КГМ	ежедневно	115886,18	9657,18	0,652
Обслуживание лифтов	ежедневно	426263,04	35521,92	2,4
Итого стоимость работ и услуг				
Всего стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома		2694711,14	224559,264	15,17

Примечание: * - работы выполняемые специализированными организациями по акту сдачи-приемке работ.

Директор ООО «ДОСТ-Н»

Гольденфанг П.Э..

Председатель совета дома

Панина Е.В.



Handwritten signature in blue ink.