

Договор № 31 /Л23
управления многоквартирным домом

г. Череповец Вологодской области

« 12 » 12 2013 года

ООО УК«ЖК «Ленинградский», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» в лице директора Яговкина Сергея Алексеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственник жилого помещения № 31 в МКД по адресу: г. Череповец, ул. Ленинградская, дом 23, Садисова Жансена Васильевна, именуемый в дальнейшем «Собственник» действующий на основании акта приема-передачи квартиры от _____ 2013 года, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным жилым домом о нижеследующем:

1. Цель Договора

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

2. Предмет Договора

2.1. Собственник поручает, а Управляющая организация обязуется в течение срока, указанного в настоящем договоре, за плату выполнять работы и оказывать услуги, связанные с надлежащим содержанием, эксплуатацией, ремонтом общего имущества (по перечню, указанному в Приложении № 2 к договору). Благоустройством земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные объекты недвижимости, а также предоставлением коммунальных услуг собственникам помещений, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Приступить к управлению многоквартирным домом с 12.12 2013 года и осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.2. Самостоятельно либо с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости – сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, указанные в Приложениях № 4 и 5, а также предоставлять коммунальные услуги в необходимых объемах, в том числе: холодное и горячее водоснабжение; водоотведение, электроснабжение; газоснабжение; отопление (теплоснабжение). Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.1.3. Устранять за свой счет все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества

3.1.4. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества либо с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.1.5. Хранить и постоянно обновлять техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

3.1.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, осуществлять контроль за устранением недостатков. Не позднее 10 рабочих дней информировать заявителя о принятом решении.

Выступать от имени собственников по вопросам реализации решений общих собраний в отношениях с третьими лицами во всех учреждениях, организациях, представлять интересы в судах.

3.1.7. Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Перечень выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется Приложениями № 3,4 и 5 к настоящему Договору.

3.1.8. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

3.1.9. Уведомлять Собственника об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках Договора путем размещения соответствующей информации в городских средствах массовой информации или на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.

3.1.10. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за жилое (нежилое) помещение и (или) тарифов на коммунальные услуги не позднее, чем за 10 рабочих дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги.

3.1.11. Вести лицевой счет собственника. Своевременно, не позднее 5 числа каждого месяца предъявлять ему счет-квитанцию для оплаты услуг, работ, оказываемых по настоящему договору, через почтовый ящик

3.1.12. Обеспечить Собственника и иных Пользователей информацией о телефонах аварийных служб путем их указания в платежных документах и размещения в подъездах многоквартирного дома.

3.1.13. Организовывать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме.

3.1.14. По требованию Собственника выдавать необходимые документы и справки, относящиеся к помещению собственника.

3.1.15. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за каждые 12 месяцев с начала действия договора. Отчет предоставляется в течение 2 месяцев после окончания отчетного периода путем размещения на сайте Управляющей Компании.

3.1.16. В случае указания инспектирующими органами на необходимость проведения каких-либо работ, не включенных в перечень услуг, оплачиваемых Собственником, доводить до сведения Собственника о необходимости проведения таких работ для принятия ими решения по их выполнению.

3.1.17. На основании заявки Собственника направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме или помещению Собственника.

3.1.18. При необходимости направлять Собственнику помещений многоквартирного дома предложения о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома. 3.1.19. Обеспечивать реализацию решений общего собрания по вопросам пользования общим имуществом Собственников помещений многоквартирного дома в соответствии с предложениями Собственников помещений многоквартирного дома, в соответствии с собственными предложениями, а также предложениями третьих лиц. Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме от имени, и в интересах Собственников помещений. Доходы от использования общего имущества направляются на содержание и ремонт многоквартирного дома, развитие домового хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома по решению собственников, а также на содержание Управляющей организации в размере 20% от полученных доходов.

3.1.20. Осуществлять технический надзор за выполнением условий договоров выбранных подрядных организаций по текущему и капитальному ремонту, благоустройству общего имущества.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору, осуществлять все виды работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту многоквартирного дома своими или привлеченными силами с правом выбора подрядной организации.

3.2.2. Производить расчеты с собственником за предоставленные услуги и выполненные работы, согласно настоящего договора, предъявлять ему счет-квитанцию для оплаты, начислять пени за неполные и (или) несвоевременные платежи, принимать средства по оплате на свой расчетный счет.

3.2.3. В заранее согласованное с Собственником время организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника.

3.2.4. 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 города нормативов потребления услуг, начиная с месяца в котором была произведена последняя проверка достоверности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, целостности на них пломб, с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета.

3.2.5. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.6. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

3.2.7. Предъявлять требования к Собственнику по своевременному внесению платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а в случае неоплаты принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с законодательством РФ, в том числе привлекать представительскую группу из числа собственников.

3.2.8. Ограничивать либо приостанавливать Собственнику предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг в соответствии с законодательством РФ или более 6 месяцев или нарушения иных требований Договора.

3.2.9. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных п.п. 4.3. Договора.

3.2.10. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.2.11. Заключать договора технического надзора с подрядными организациями с отнесением комиссии в размере до 10% от стоимости выполненных работ Управляющей организации.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за предоставленные ему по договору услуги.

3.3.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

3.3.3. Не позднее 3(трех) рабочих дней предоставлять Управляющей организации сведения:

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении совместно с Собственником, о возникновении или прекращении права на льготы, необходимости перерасчета за перерывы в поставке коммунальных услуг либо поставку коммунальных услуг ненадлежащего качества, о передаче помещения во владение и (или) пользование третьим лицам;

- о прекращении права собственности на помещение и (или) его долю

3.3.4. Обеспечивать доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома, в заранее согласованное с ними время для осмотра приборов учета и контроля, а также, в случае возникновения аварийной ситуации - в любое время, для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

3.3.5. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества многоквартирного дома.

3.3.6. Соблюдать следующие требования:

- не осуществлять работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, без согласования последних с Управляющей организацией;

- не использовать приборы требующие заземления без необходимого подключения к контуру «земля». Ответственность за выход из строя общедомовых инженерных сетей, а также личных электроприборов несет собственник.

- не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией;

- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы, машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

- не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе использование сетевой воды из систем отопления для бытовых нужд);

- не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, а в случае, если это может привести к убыткам Управляющей организации, то и к порче жилых и нежилых помещений;

- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами (отходами) эвакуационные пути и помещения общего пользования;

- не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

- производить перепланировку и переустройство в соответствии с действующим законодательством.

- не использовать мусоропровод для строительного и иного крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие отходы.

3.3.7. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

3.3.8. Предоставлять Управляющей организации в установленные настоящим договором сроки показания приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.3.9. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами. Самостоятельно вывозить строительный и крупногабаритный мусор, образовавшийся в результате проведения таких работ. В случае невозможности самовывоза строительного мусора, оплачивать данную услугу Управляющей организации по дополнительному соглашению.

3.3.10. Устранять за свой счет повреждения жилого помещения, производить ремонт и замену вышедшего из строя внутриквартирного инженерного оборудования.

3.3.11. Исполнять решения общего собрания собственников помещений.

3.3.12. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Вологодской области и органов местного самоуправления города Череповца.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. На своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по управлению содержанием и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и заключенными договорами.

3.4.2. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору:

- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях) общего имущества многоквартирного дома;
- присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему договору;
- знакомиться с технической документацией на многоквартирный дом;
- принимать участие в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, вносить предложения по изменению перечня работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома.

3.4.3. Привлекать за счет собственных средств для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь поручение собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.4. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг) либо предоставление услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Оформление документов производится в соответствии с Приложением № 6 к договору.

3.4.5. На основании решения общего собрания собственников помещений уполномочивать Управляющую организацию на заключение договора передачи в пользование общего имущества многоквартирного дома.

4. Цена и порядок расчетов

4.1. Собственник производит оплату в рамках договора за следующие услуги:

- коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение, водоотведение);
- содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- управление многоквартирным домом;

4.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается на общем собрании собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации, в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанным в Приложении № 2. Порядок расчета платежей собственников помещений указан в Приложении № 7.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей организацией на основании показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета, а при их отсутствии на основании

нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных для населения города Череповца. Порядок начисления указан в Приложении № 7 к настоящему договору.

4.4. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно путем перечисления денежных средств на расчетный счет либо в кассу Управляющей организации.

4.5. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

4.6. В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

4.7. Платежи вносятся в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

4.8. Не использование помещений не является основанием для невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации. Перерасчет платы по услуге «Управление многоквартирным домом» не производится.

4.9. Затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией работ и услуг, не урегулированных настоящим договором, в том числе возникших по объективным причинам, вызванным аварийными ситуациями, происшедшими не по вине Управляющей организации, оплачиваются собственниками дополнительно. Решение о проведении работ и оказанием услуг принимаются на общем собрании собственников помещений. Оплата производится каждым собственником пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом.

4.10. Изменения (за исключением изменений по пункту 4.9) перечня работ по содержанию общего имущества собственников помещений (Приложение № 4 к настоящему договору), перечня работ, относящихся к текущему ремонту (Приложение № 5 к настоящему договору), общей стоимости работ и услуг по договору производится 1 раз в год на очередном общем собрании собственников помещений по предложению управляющей организации или инициативной группы собственников помещений.

4.11. Доля Собственника в праве общей собственности, на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади принадлежащего на праве собственности помещения в многоквартирном доме и составляет ___ %. Общая площадь помещения Собственника составляет _____ кв.м.

5. Ответственность Сторон

5.1. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

5.2. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

5.3. В случае нарушения собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 4 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставленном Управляющей организацией, и подлежит уплате собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 Договора.

5.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

5.5. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.6. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, указанного в Приложении № 1 к настоящему договору, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

6. Условия изменения, расторжения договора

6.1. Изменение и (или) расторжение настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренным гражданским законодательством и настоящим договором. Решение об изменении и (или) расторжении

настоящего договора принимается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ.

6.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося его неотъемлемой частью

6.3. Договор может быть досрочно расторгнут в одностороннем порядке в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения собственниками многоквартирного дома Управляющей организации не менее чем за 30 дней до даты расторжения. Соглашение о расторжении договора заключается в письменной форме и подписывается сторонами.

6.4. В случае расторжения Договора Управляющая организация за 30 дней до прекращения действия Договора обязана передать по акту техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы, вновь выбранной управляющей организации, руководящему органу объединения собственников, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, а в отсутствие такового - любому собственнику или нотариусу на хранение.

6.5. Договор считается расторгнутым с одним из собственников, у которого право собственности на помещение в многоквартирном доме прекращено.

6.6. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

6.7. В случае досрочного расторжения договора Управляющая организация вправе потребовать от собственника возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему договору понесенных до момента расторжения настоящего договора, в том числе пени за несвоевременное внесение платежей.

6.8. В случае истечения срока действия или досрочного расторжения настоящего договора стороны составляют и подписывают акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

7. Особые условия

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае не достижения соглашения спор передается на рассмотрение суда с соблюдением претензионного порядка.

7.2. Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя:

- предоставление Собственнику или уполномоченному представителю Собственника помещений многоквартирного дома информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества дома;
- оценку Собственником качества работы Управляющей организации на основе установленных критериев.

7.3. Критериями качества работы Управляющей организации являются:

- документально подтвержденная эффективность мероприятий по управлению общим имуществом многоквартирного дома;
- показатели уровня сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, других платежей;
- своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами;
- наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома;
- осуществление Управляющей организацией мер по контролю за качеством и объемом поставляемых Собственнику и иным Пользователям услуг;
- снижение количества обоснованных жалоб населения на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния многоквартирного дома;
- своевременность и регулярность предоставляемой Собственнику или уполномоченному представителю Собственника помещений многоквартирного дома либо общему собранию его жильцов отчетной информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества.

8. Форс-мажор

8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

8.2. 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.

8.3. Сторона, не имеющая возможности выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. Срок действия Договора

- 9.1. Договор заключен на срок 1 года. Договор вступает в силу со дня подписания.
9.2. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.
9.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, и хранится у каждой из сторон.
9.4. Неотъемлемой частью договора являются приложения № 1-7

10. Реквизиты Сторон

Управляющая организация:
ООО «ЖК «Ленинградский»
162600, г. Череповец, ул. Андреевская, 1
оф. 335
расчетный счет 40702810412270006480
в отделение №8638 ОАО Сбербанк России
г. Вологда
ОГРН 1133528003652
ИНН / КПП 3528200564/352801001
БИК 041909644
К/сч. 30101810900000000644

Собственник:
Садыкова Тагьяна
Васильевна
Паспорт: 1502
4552848

Директор
С.А. Яговкин

Телефон



Подпись _____

Приложение №1
к договору № _____/Л23
от "12" сентября 2013 г.

**Список собственников помещений
по адресу: ул. Ленинградская д.23**

№п/п	№ кв.	Характеристика собственника и помещения (муниц., частная, жилое,нежилое)		Общая площадь,кв. м.	Доля в общем имуществе МКД	Число голосов
1	1-72	Частное жилое		4134,2	98,5%	4134,2
2			Частное нежилое	65,1	1,5%	65,1
3	итого			4196,3	100%	4196,3
4						

Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома.

№	Наименование объекта	Описание, назначение и состояние объекта
1.	Земельный участок	Границы земельного участка устанавливаются согласно кадастровому плану № 35:21:0501001:102 от 13.04.2011 №3521/201/11-1615 Площадь участка 6080 кв.м. Состояние земельного участка – хорошее.
2.	Фундамент, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома (наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и надподвальные перекрытия, от вспомогательных помещений	Год постройки – 2013 г. Площадь помещений МКД – 4196,3 кв.м. Количество этажей – 10 Количество подъездов – 1 Количество квартир – 75 Фундамент – монолитный железобетонный. Наружные и внутренние капитальные стены – кирпичные. Межэтажные, чердачные, подвальные перекрытия – сборные железобетонные; Перегородки – газобетонные блоки, кирпичные; Техническое состояние – хорошее
3.	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме: подъезды, входы (в т.ч. запасные), тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, эвакуационные пути; межэтажные и межквартирные лестничные клетки, лестницы (в т.ч. наружные), помещения технических и подвальных этажей, мусоросборочные камеры, кабины лифтов, балконы, лоджии, террасы, антресоли, крыши, чердачные помещения и другие нежилые помещения многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения в данном доме	Подъезды (1), входы, тамбуры, межэтажные лестничные клетки, помещения подвальные, тепловой пункт (25,6 кв.м.), мусоросборочная камера (2, кв.м.). Кровля рулонная (728,5 кв.м.) Техническое состояние – хорошее

4.	Инженерные коммуникации в техническом подвале (подполье) и шахтах; механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование (в т.ч. лифтовое), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения	<p>Розлив горячего водоснабжения (полипропилен);</p> <p>Розлив холодного водоснабжения (полипропилен);</p> <p>Трубы центрального отопления – стальные,</p> <p>Канализация – трубы полипропилен</p> <p>Система рециркуляции полипропилен,</p> <p>Теплообменник пластинчатый,</p> <p>Электроосвещение проводка скрытая.</p> <p>Водомер MVK-40</p> <p>Лифты-2</p> <p>Техническое состояние – хорошее</p>
5.	Иные объекты, предназначенные для обслуживания и благоустройства данного дома, расположенные на указанном земельном участке	<p>Детская площадка состояние хорошее</p> <p>Контейнерная площадка – состояние хорошее</p>

Директор



С.А.Яговкин

Собственник

Приложение № 3
к договору № /Л23
от "12 декабря"
2013 г.

Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом

Перечень (услуг) работ
1. Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому
2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством выполненных работ
3. Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями
4. Начисление и сбор платы за коммунальные услуги (отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, электроснабжение), взыскание задолженности по оплате коммунальных услуг
5. Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг
6. Представление устных разъяснений гражданам (нанимателям, Собственникам жилых помещений и членам их семей) о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома
7. Осуществление регистрационного учета граждан, в том числе выдача справок: - формы 3 - о составе семьи и др.
8. Информирование граждан-Собственников жилых помещений об изменении тарифов на коммунальные услуги в порядке, установленном п. 4.9 настоящего договора
9. Выдача ключей от жилых помещений.
10. Подготовка предложений о проведении капитального ремонта в соответствии с п. 1.7 настоящего договора

Директор



С. Яговкин

Собственник

Перечень работ по содержанию многоквартирного дома и сроки их проведения

№ п/п	Вид работ	Ед. изм.	Объем работ	Периодичность	Тариф в руб. с кв.м
1	Содержание мест общего пользования в многоквартирном доме и земельного участка, входящего в состав общего имущества.				
1.1.	Уборка подъездов:				
	Влажное подметание лестничных площадок и маршей.			ежедневно	
	Мытье лестничных площадок и маршей.			1 раз в месяц	
	Обметание пыли с потолков.			1 раз в год	
	Мытье окон			1 раз в год	
1.2.	Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества:				
	Уборка свежевыпавшего снега.			1 раз в сутки в дни снегопада	
	Посыпка тротуаров и дорожек песком			1 раз в сутки во время гололеда	
	Очистка территорий от наледи и льда			1 раз в 2 суток во время гололеда	
	Подметание территорий.			1 раз в сутки	
	Очистка от наледи и льда водосточных труб, крышек люков водосточных колодцев.			1 раз в неделю	
	Очистка участков территории от снега и наледи при механизированной уборке. Укладка снега и валы или кучи после механизированной уборки.			1 раз в неделю	
	Уборка отмостков и приямков.			1 раз в 2 суток	
	Уборка газонов.			1 раз в 3 суток	
	Очистка урн от мусора.			1 раз в 2 суток	
1.3.	Содержание и благоустройство земельного участка, входящего в состав общего имущества:				
	Осмотры внешнего благоустройства.			1 раз в год	

	Восстановление местами разрушенных участков тротуаров , проездов, наливных дорожек, площадок и отдельных участков газонов			в соответствии с планом текущих ремонтов	
	Ремонт и восстановление мусорных баков			в соответствии с планом ремонтных работ	
	Ремонт и содержание детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок.			в соответствии с планом ремонтных работ	
	Кошение газонов			3 раза в сезон	
	Обрезка сучьев деревьев и кустов. Выбраковка и снос аварийных деревьев.			В соответствии с планом сезонных работ	
1.4.	Содержание и ремонт мусоропроводов:				
	Ремонт загрузочных клапанов мусоропроводов .			По мере необходимости	
	Удаление мусора из мусорокамер			ежедневно	
	Устранение засоров мусороприемных камер.			По мере необходимости	
	Влажное подметание пола мусороприемных камер.			1 раз в неделю	
	Дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода.			1 раз в месяц	
	Вывоз твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора.			ТБО- ежедневно, КГМ-1 по необходимости	
1.5.	Дератизация подвальных помещений:				
	Работы по дератизации подвальных помещений.			1 раз в год (дополнительн	
1.6.	Дезинсекция подвальных помещений:				
	Работы по дезинсекции подвальных помещений.			1 раз в год (дополнительн о при наличии заявок)	
2.	<i>Содержание и ремонт конструктивных элементов жилых зданий, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме.</i>				
2.1.	Содержание и ремонт конструктивных элементов				
	Осмотры конструктивных элементов зданий, подвальных и технических помещений.			2 раза в год	

	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков вентиляционных продухов, отмосток, прямиков и входов в подвалы.			в соответствии с планом ремонтных работ	
	Снятие, укрепление номерных знаков, флагодержателей.			По мере необходимости	
	Герметизация стыков			в соответствии с планом ремонтных работ	
	Укрепление, смена и восстановление отдельных элементов и приборов оконных и дверных заполнений (кроме жилых помещений)			По мере необходимости	
	Закрытие подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и лазов на замки.			По мере необходимости	
	Укрепление, восстановление или замена стоек металлических решеток ограждения лестниц и площадок, поручней.			в соответствии с планом ремонтных работ	
2.2.	Содержание и ремонт кровель:				
	Уборка мусора и грязи, посторонних предметов с кровли, козырьков балконов верхних этажей (кроме самовольно установленных), лоджий, козырьков над входом в подъезд.			2 раза в год	
	Укрепление и ремонт оголовков вентиляционных труб и металлических покрытий и ограждений парапета.			1 раз в год	
	Удаление снега и наледи с кровли, козырьков над входом в подъезд.			по мере необходимости	
	Смена отдельных конструктивных элементов зданий из мягких наплавливаемых материалов.			в соответствии с планом ремонтных работ	
	Прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока, прочистка внутреннего водостока из металлических и полимерных труб			в соответствии с планом ремонтных работ	
3.	<i>Содержание и ремонт внутридомовых коммуникаций и технических устройств, относящихся к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома.</i>				
3.1.	Содержание, ремонт и подготовка к сезонной эксплуатации центрального отопления:				

	Осмотры системы отопления, технических устройств, механического и технического оборудования.			1 раз в месяц	
	Консервация и расконсервация систем центрального отопления.			1 раз в год	
	Регулировка, смена и ревизия кранов, вентилей и задвижек в помещениях тепловых узлов, бойлерных, очистка от накипи запорной арматуры.			1 раз в год	
	Регулировка и набивка сальников, уплотнение сгонов.			1 раз в год	
	Отключение, ремонт и замена радиаторов при их течи, в том числе в квартирах.			по мере необходимости	
	Разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборнников, компенсаторов.			1 раз в год	
	Утепление трубопроводов, восстановление и ремонт теплоизоляции.			по мере необходимости	
	Промывка систем центрального отопления, гидравлические испытания системы центрального отопления.			1 раз в год	
	Ликвидация воздушных пробок в системе отопления в стояках и радиаторах.			по мере необходимости	
	Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.			по мере необходимости	
	Устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре на внутридомовых системах, в том числе в квартирах.			по мере необходимости	
	Ремонт тепловых станций, в том числе приборов и вспомогательного оборудования, теплообменников.			в соответствии с планом ремонтных работ	
	Проверка приборов учета, установленных на системе теплоснабжения. Работы по регламентам, устанавливаемым заводами - изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.			по мере необходимости	
3.2.	Содержание и ремонт систем холодного и горячего водоснабжения и канализации. Подготовка к сезонной эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения:				

	Осмотры общих систем холодного, горячего водоснабжения и канализации, технических устройств, механического, санитарно-технического оборудования.			1 раз в месяц	
	Смена отдельных участков трубопроводов холодного и горячего водоснабжения до запорной арматуры.			по мере необходимости	
	Устранение свищей и трещин в трубопроводах холодного и горячего водоснабжения.			по мере необходимости	
	Смена прокладок, набивка сальников в запорной арматуре.			по мере необходимости	
	Прочистка и промывка участков трубопровода (кроме гибкой подводки).			по мере необходимости	
	Прочистка канализационных лежаков, стояков, устранение засоров при отсутствии возможности установить виновных, устранение течи в системе канализации.			по мере необходимости	
	Прочистка дренажных систем, общедомовой канализационной сети до первого колодца. Ремонт дренажных прифундаментных колодцев.			по мере необходимости	
	Проверка, ремонт или замена общедомовых приборов учета.			по мере необходимости	
3.3.	Содержание внутридомового электрооборудования и электрических сетей, относящихся к общему имуществу собственников помещений.				
	Осмотры электрического оборудования до индивидуальных (квартирных) приборов учета, вводных распределительных устройств, этажных щитков электрических систем.			1 раз в год	
	Планово-предупредительные и профилактические работы в групповых электрических щитках, распределительных шкафах.			2 раза в год	
	Замена неисправных участков электрической сети здания до подключаемых приборов и устройств.			в соответствии с планом ремонтных работ	

	Замена светильников в местах общего пользования, приборов учета электроэнергии (кроме индивидуальных(поквартирных)).			по мере необходимости	
	Замена ламп антивандальных светильников, электрических лампочек в подвальных помещениях, технических этажах, входах в подъезд, на лестничных клетках первых этажей.			1 раз в месяц	
3.4.	Содержание и ремонт внутридомового газового оборудования.			В соответствии с договором на обслуживание	
3.5.	Содержание и ремонт системы вентиляции и дымоудаления, систем пожаротушения:			по мере необходимости	
	Осмотр систем вентиляции.			1 раз в год	
3.6.	Содержание и текущий ремонт лифтов			В соответствии с договором на обслуживание со специализированной организацией	
4	Услуги по управлению			В соответствии с договором	
ВСЕГО					18,95

Директор



С.А.Яговкин

Собственник

План работ по текущему ремонту

	Виды работ	Сроки проведения	Объемы работ
1. Фундаменты	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.		
2. Стены и фасады	Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.		
3. Перекрытия	Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.		
4. Крыши	Ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.		
5. Оконные и дверные заполнения	Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.		
6. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей	Восстановление или замена отдельных участков и элементов.		
7. Внутренняя отделка	Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений.		
8. Центральное отопление	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления		
9. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки в жилых зданиях.		
	Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.		

11. Вентиляция	Восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.		
12. Мусоропроводы	Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств.		
13. Внешнее благоустройство	Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха..		


 Директор
 С.А.Яговкин


 Собственник

Приложение № 6

к договору № 1123
от "12" декабря 2013 г.

А К Т
обследования объектов

г. _____

" ____ " _____ 20__ г.

Мы, нижеподписавшиеся, представители Управляющей организации

(должность, Ф.И.О.)

и Собственник(и) жилого(ых) помещения(й) многоквартирного дома,
проживающих _____

(Ф.И.О., номер(а) квартиры(р), иные сведения)

удостоверили факт произошедшего _____ на
срок _____ часов в результате _____
(причина перебоя)

(указываются другие нарушения по конкретным объектам и перечень повреждения имущества)

Подписи сторон:

От Управляющей организации
многоквартирного дома

Собственник(и) жилого(ых) помещения(й)

МП.

Порядок определения платы по договору.

1. Цена услуг и работ по содержанию общего имущества составляет 18,95 руб. на кв.м. общей площади помещения в месяц.

2. Размер платежа собственника помещения или его доли в помещении рассчитывается по формуле:

Цена услуг данного приложения «Х» умножается на общую площадь помещения собственника.

3. Расчеты за коммунальные услуги, указанные в п. 4.1. настоящего договора, предоставляемые Управляющей организацией осуществляются по формулам согласно постановления правительства № 354 от 06.05.2011:

3.1 Расчет размера платы за коммунальную услугу, предоставленную потребителю за расчетный период в *i*-м жилом помещении (жилой дом, квартира) или нежилом помещении.

3.1.1 Размер платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, газоснабжению и электроснабжению в *i*-м жилом или нежилом помещении, оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета тепловой энергии, холодной воды, горячей воды, сточных бытовых вод, газа и электрической энергии.

$$P_i = V_i^n \times T^{кр},$$

где:

V_i^n - объем (количество) потребленного за расчетный период в *i*-м жилом или нежилом помещении коммунального ресурса, определенный по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета в *i*-м жилом или нежилом помещении.

$T^{кр}$ - тариф (цена) на коммунальный ресурс, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.1.2 Размер платы за коммунальную услугу по отоплению в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме, который оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и в котором все жилые и нежилые помещения оборудованы индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета (распределителями) тепловой энергии.

$$P_i = \left(V_i^n + V_i^{одн} \times \frac{S_i}{S^{об}} \right) \times T^{кр},$$

где:

V_i^n - объем (количество) потребленного за расчетный период в *i*-м жилом или нежилом помещении коммунального ресурса, определенный по показаниям

индивидуального или общего (квартирного) прибора учета в i -м жилом или нежилом помещении.

$V_i^{\text{одн}}$ - объем (количество) тепловой энергии, предоставленный за расчетный период на общедомовые нужды в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии, который определяется по формуле:

$$V_i^{\text{одн}} = V^{\text{д}} - \sum_i V_i^{\text{п}} - V^{\text{кр}},$$

где $V^{\text{кр}}$ - объем (количество) тепловой энергии, использованный исполнителем при производстве коммунальной услуги по горячему водоснабжению (при отсутствии централизованного горячего водоснабжения), которая кроме этого также была использована исполнителем в целях предоставления потребителям коммунальной услуги по отоплению;

S_i - общая площадь i -го жилого помещения (квартиры) или нежилого помещения в многоквартирном доме;

$S^{\text{об}}$ - общая площадь всех жилых помещений (квартир) и нежилых помещений в многоквартирном доме;

$T^{\text{кр}}$ - тариф (цена) на коммунальный ресурс, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.2 Расчет размера платы за коммунальную услугу, предоставленную за расчетный период на общедомовые нужды в многоквартирном доме

3.2.1 Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды в многоквартирном доме, для i -го жилого помещения (квартиры) или нежилого помещения:

$$P_i^{\text{одн}} = V_i^{\text{одн}} \times T^{\text{кр}},$$

где:

$V_i^{\text{одн}}$ - объем (количество) коммунального ресурса, предоставленный за расчетный период на общедомовые нужды в многоквартирном доме и приходящийся на i -е жилое помещение (квартиру) или нежилое помещение;

$T^{\text{кр}}$ - тариф на соответствующий коммунальный ресурс, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Приходящийся на i -е жилое помещение (квартиру) или нежилое помещение объем (количество) холодной воды, предоставленный за расчетный период на общедомовые нужды в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета холодной воды, определяется по формуле

$$V_i^{\text{одн.1}} = (V^{\text{д}} - \sum_u V_u^{\text{неж.}} - \sum_v V_v^{\text{жил.н.}} - \sum_w V_w^{\text{жил.п.}} - \sum_i V_i^{\text{гв}} - V^{\text{кр}}) \times \frac{S_i}{S^{\text{об}}},$$

где:

$V^{\text{д}}$ - объем (количество) холодной воды, потребленный за расчетный период в многоквартирном доме, определенный по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета холодной воды.;

$V_u^{\text{неж.}}$ - объем (количество) холодной воды, потребленный за расчетный период в u -м

нежилом помещении;

$V_v^{жил.н.}$ - объем (количество) холодной воды, потребленный за расчетный период в v-м жилом помещении (квартире), не оснащенном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета;

$V_w^{жил.п.}$ - объем (количество) холодной воды, потребленный за расчетный период в w-м жилом помещении (квартире), оснащенном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета холодной воды, определенный по показаниям такого прибора учета.

$V_i^{гв.}$ - объем (количество) горячей воды (в случае самостоятельного производства исполнителем коммунальной услуги по горячему водоснабжению (при отсутствии централизованного горячего водоснабжения)), потребленный за расчетный период в i-м жилом помещении (квартире) или нежилом помещении в многоквартирном доме

$V^{кр.}$ - объем холодной воды, использованный исполнителем при производстве коммунальной услуги по отоплению (при отсутствии централизованного теплоснабжения), который кроме этого также был использован исполнителем в целях предоставления потребителям коммунальной услуги по холодному водоснабжению;

S_i - общая площадь i-го жилого помещения (квартиры) или нежилого помещения в многоквартирном доме;

$S^{об.}$ - общая площадь всех жилых помещений (квартир) и нежилых помещений в многоквартирном доме.

3.2.2 Приходящийся на i-е жилое помещение (квартиру) или нежилое помещение объем (количество) горячей воды, газа, сточных бытовых вод и электрической энергии, предоставленный за расчетный период на общедомовые нужды в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета соответствующего вида коммунального ресурса, определяется по формуле :

$$V_i^{одн.2} = (V^д - \sum_u V_u^{неж.} - \sum_v V_v^{жил.н.} - \sum_w V_w^{жил.п.} - V^{кр.}) \times \frac{S_i}{S^{об.}}$$

где:

$V^д$ - объем (количество) коммунального ресурса, потребленный за расчетный период в многоквартирном доме, определенный по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета коммунального ресурса. для расчета размера платы за коммунальные услуги используется объем (количество) коммунального ресурса,

$V_u^{неж.}$ - объем (количество) коммунального ресурса, потребленный за расчетный период в u-м нежилом помещении;

$V_v^{жил.н.}$ - объем (количество) коммунального ресурса, потребленный за расчетный период в v-м жилом помещении (квартире), не оснащенном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета;

$V_w^{жил.п.}$ - объем (количество) коммунального ресурса, потребленный за расчетный период в w-м жилом помещении (квартире), оснащенном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета коммунального ресурса, определенный по показаниям такого прибора учета., для расчета размера платы за коммунальные услуги используется объем (количество) коммунального ресурса,

$V^{кр.}$ - объем соответствующего вида коммунального ресурса (электрическая энергия, газ), использованный за расчетный период исполнителем при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованного теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения), который кроме этого также был использован исполнителем в целях предоставления потребителям коммунальной услуги по электроснабжению и (или) газоснабжению;

S₁ - общая площадь i-го жилого помещения (квартиры) или нежилого помещения в многоквартирном доме;

S^{ог} - общая площадь всех жилых помещений (квартир) и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Директор  С.А. Яговкин /




/Собственник/