

ДОГОВОР № 2
управления многоквартирным домом
с собственником жилого помещения

г. Новосибирск

«01» августа 2013г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Новосибирск, ул. Кубовая, 112, общей жилой площадью 2 735 кв. м. именуемые в дальнейшем **Собственник**, с одной стороны и **общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания» «Светлая Роща»**, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, в лице директора Пешкова Юрия Климентьевича, действующего на основании Устава, именуемые совместно Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор).

Целями настоящего договора являются обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление услуг по управлению жилищным фондом, направленных на обеспечение сохранности имущества и на предоставление установленного уровня качества жилищных услуг.

1. Предмет договора и общие положения.

1.1. Настоящий договор заключен на условиях решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол от «13» мая 2013г.), согласованных с управляющей организацией.

1.2. Условия настоящего Договора утверждены собранием Собственников и являются одинаковыми для всех Собственников жилых помещений.

1.3. Предметом настоящего Договора является выполнение Управляющей организацией, в течение согласованного с Собственниками срока за плату услуг по управлению и работ по содержанию, ремонту общего имущества и предоставлению коммунальных услуг в многоквартирном доме в объеме, предусмотренном приложениями № 2, 3, 4 (см. п. 9.10. настоящего договора), а также осуществление иной направленной на достижение целей по управлению многоквартирным домом деятельности обеспечивающей благоприятные и безопасные условия проживания граждан.

1.4. Под собственниками в данном договоре понимаются муниципальное образование, юридические и физические лица, имеющие на праве собственности жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме.

1.5. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление по настоящему договору, приведен в приложении № 1 к настоящему договору. Техническая характеристика многоквартирного дома представлена в технической документации, которая находится у Управляющей организации.

1.6. Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом Собственников от имени и в интересах Собственников, после принятия соответствующего решения Собственниками в порядке, установленном Жилищным Кодексом РФ.

1.7. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно.

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору с момента подписания настоящего договора, если иное не установлено общим собранием собственников помещений.

2.1.2. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с целями настоящего договора, а также с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических, гигиенических правил и нормативов, иных правовых актов.

2.1.3. Обеспечивать Собственника жилищными услугами установленного качества, в объеме, соответствующем решениям общего собрания собственников помещений, и коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и

домов, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила), в том числе: холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление (теплоснабжение).

2.1.4. Заключать договоры на обслуживание и ремонт общего имущества, предоставление иных жилищных и коммунальных услуг с исполнителями, подрядчиками и ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

2.1.5. Принимать меры к устранению недостатков качества коммунальных услуг в течение **5 дней** с даты их обнаружения, а в случаях, если данные недостатки произошли по вине Управляющей организации, то в течение **3 дней** устранить их.

2.1.6. Незамедлительно принимать меры по устранению аварий.

2.1.7. Осуществлять контроль качества текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовых территорий в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями.

2.1.8. Своевременно, в рамках средств определенных собственниками, подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в зимний период.

2.1.9. Обеспечивать своевременное информирование Собственников о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, отопление, электроснабжение, газоснабжение), а также информировать Собственника о причинах и сроках устранения аварий на инженерных сетях, путем размещения информации в общедоступных местах многоквартирного дома.

2.1.10. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения, а при невыполнении произвести перерасчет платы за текущий месяц.

2.1.11. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами.

2.1.12. Вести и хранить документацию (базы данных) на многоквартирный дом, инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, входящих в состав общего имущества дома, в том числе полученную от застройщика, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами осмотров технического состояния общего имущества дома, по требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

2.1.13. Вести реестр собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет, бухгалтерскую и иную необходимую отчетность по управлению Многоквартирным домом.

2.1.14. Рассматривать по настоящему договору предложения, обращения Собственников, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в порядке, установленном Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации», а также вести их учет и учет устранения указанных недостатков.

2.1.15. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника, (не передавать ее иным лицам, в т. ч. организациям) без письменного разрешения Собственника или наличия иного законного основания.

2.1.16. В рамках действующего законодательства, обеспечивать регистрационный учет проживающих в многоквартирном доме граждан с целью предоставления соответствующих сведений органам государственной власти и органам местного самоуправления на основании данных регистрационного учета, а также выдавать справки обратившимся за ними гражданам, заверять доверенности, характеристики. Осуществлять взаимодействие с уполномоченными органами (Федеральная миграционная служба).

2.1.17. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных видов работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества, указанных в актах приёмки работ или гарантийных обязательствах, за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, нанимателем или иным пользователем помещения (й). Недостаток или дефект считается выявленным, если Управляющая организация зарегистрировала письменную или устную заявку на устранение данного недостатка или дефекта с его описанием.

2.1.18. От своего имени и за свой счет заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг Собственнику в объемах и качеством в соответствии с настоящим Договором.

2.1.19. Принимать участие в приемке в эксплуатацию индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления энергоресурсов с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний прибора учета.

2.1.20. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним (Представителем) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ.

2.1.21. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального и (или) текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

2.1.22. На основании решения общего собрания собственников заключать договоры о передаче в пользование (ограниченное пользование) части общего имущества (земельный участок, конструктивные элементы, тех. этажи и т.п.) собственников помещений в многоквартирном доме.

2.1.23. По требованию Собственника (нанимателей, арендаторов) производить сверку оплаты за содержание и ремонт жилого помещения, предоставление коммунальных услуг в установленных объемах и надлежащего качества, выдавать документы, подтверждающие правильность начисления, в том числе пени, штрафных санкций в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

2.1.24. На основании решения Собственников, самостоятельно или с привлечением третьих лиц, оказывать иные услуги, на прямую не указанные в настоящем договоре, но непосредственно связанные с управлением многоквартирным домом (охрана, видеонаблюдение, обеспечение работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.).

2.1.25. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников, в сроки, установленные настоящим Договором и законодательством РФ.

2.1.26. Информировать Собственника об изменении размера платы за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, коммунальных и иных услугах не позднее 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные и иные услуги и размера платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позднее даты выставления платежных документов путем размещения информации об этом в общедоступных местах многоквартирного дома.

2.1.27. При необходимости предоставлять Собственнику платежные документы не позднее чем за 7 дней до конечного срока внесения платы в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

2.1.28. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, в том числе действующих по распоряжению Собственника выдачу справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

2.1.29. Требовать в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от Собственника помещения в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньшей, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

2.1.30. Организовывать сбор платежей за работы и услуги по настоящему Договору, также сбор платежей с арендаторов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

2.1.31. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет предоставляется в письменном виде путем размещается в общедоступных местах многоквартирного дома или вручается уполномоченному представителю Собственников помещений в многоквартирном доме.

2.1.32. На основании заявки Собственников направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению (ям) Собственника.

2.1.33. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб и уполномоченных представителей Управляющей организации путем ее размещения в подъездах многоквартирного дома.

2.1.34. Самостоятельно осуществлять выбор подрядных и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от собственного имени. В случае заключения договора с третьими лицами по техническому обслуживанию и ремонту по прямому поручению собственников, управляющая организация не несет ответственности за вред причиненный собственникам помещений действиями или бездействием указанных третьих лиц, а так же не отвечает за вред, возникший в будущем в результате некачественно произведенных работ.

2.1.35. В пределах финансирования, осуществляемого Собственниками, выполнять работы по капитальному и текущему ремонту самостоятельно в полном объеме или частично либо путем заключения от собственного имени, но за счет Собственников договоров с подрядными организациями на отдельные виды работ по капитальному и (или) текущему ремонту.

2.2. Собственники помещений обязаны:

2.2.1. Использовать жилые помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, то есть для проживания граждан.

2.2.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом и

коммунальными услугами, установленные действующим жилищным законодательством РФ.

2.2.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности, а так же не загромождать балконы и лоджии.

2.2.4. Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить в сроки, установленные действующим законодательством и за свой счет его ремонт, включая ремонт инженерного оборудования в пределах границ эксплуатационной ответственности, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, и оплачивать коммунальные услуги.

2.2.5. Содержать в надлежащем санитарном состоянии жилые и подсобные помещения, балконы и лоджии, соблюдать чистоту в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, бытовые и пищевые отходы в специально отведенные для этого места. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

2.2.6. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

2.2.7. Соблюдать следующие требования:

- не использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения;
- не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения управляющей организации;
- не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории;
- в соответствии с требованиями СанПиН РФ не создавать при проведении ремонтных работ повышенного уровня шума с 23.00 часов до 7.00 часов местного времени
- не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.
- не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования, на контейнерных площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории, при проведении Собственниками работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов дополнительно либо осуществлять вывоз самостоятельно;
- не загромождать своим имуществом, строительными материалами доступ к инженерным коммуникациям и оборудованию, эвакуационные пути и места общего пользования;
- производить работы по переустройству и (или) перепланировке жилых помещений в соответствии с требованиями Жилищного Кодекса Российской Федерации и нормативными актами местного органа самоуправления;
- информировать Управляющую организацию о переустройстве и (или) перепланировке жилых помещений.

2.2.8. Извещать Управляющую организацию в течение **5 дней** об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 5 дней. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Собственник обязан произвести оплату по количеству проживающих.

2.2.9. При продолжительном отсутствии в занимаемом жилом помещении сообщать Управляющей организации реквизиты, в том числе контактные телефоны, лиц которые могут обеспечить при необходимости доступ в данное помещение, а также производить перекрытие запорной арматуры холодной и горячей воды при отсутствии в помещении более двух суток.

2.2.10. Своевременно и в полном объеме вносить Управляющей организации плату за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе за лиц, временно проживающих в принадлежащем Собственнику жилом помещении. Информировать Управляющую организацию о дате и изменении количества проживающих для своевременного расчета платы за жилищно-коммунальные услуги.

2.2.11. В течение трех рабочих дней предоставить в Управляющую организацию копию документа, удостоверяющую смену собственника (нанимателя, арендатора) жилого помещения.

2.2.12. Допускать в занимаемые жилые помещения, в заранее согласованное время, специалистов Управляющей организации и специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для

ликвидации аварий - в любое время.

2.2.13. При сдаче жилого помещения в наем - (аренду), производить оплату за жилищные и коммунальные услуги самостоятельно. О сдаче жилого помещения в аренду собственник обязан уведомить Управляющую организацию в пятидневный срок с момента заключения договора.

2.2.14. При расторжении настоящего договора вернуть Управляющей организации разницу между выплаченными ими средствами на капитальный и/или текущий ремонт и стоимостью фактически выполненного ремонта в части, пропорциональной доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в течении 10 дней с даты расторжения настоящего договора.

2.2.15. В период с 20 по 25 число каждого месяца предоставлять в Управляющую организацию любым доступным способом показания приборов учета потребления энергоресурсов, при этом приборы учета должны быть своевременно поверены (при отсутствии показаний или их недостоверности расчет за коммунальные услуги производится по нормативам потребления, утвержденным органом местного самоуправления).

2.2.16. Осуществлять сброс снега (наледи, сосулек) с козырьков над балконами и лоджиями, не предусмотренных конструкцией многоквартирного дома, а так же с балконов и лоджий, балконных перил, оконных (балконных, на лоджиях) карнизов.

3. Права сторон

3.1. Собственники жилых помещений имеют право:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору.

3.1.2. Требовать от Управляющей организации составления акта, фиксирующего вред, причиненный имуществу собственника в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг. Акт составляется с указанием фактических объемов повреждений.

3.1.3. Контролировать деятельность Управляющей организации по управлению многоквартирным домом, участвовать в планировании и приемке выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме путем организации проверок инициативной группой (уполномоченных) из числа собственников данного многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников, при необходимости с привлечением специализированных организаций.

3.1.4. Требовать изменения размера платы за выполнение работ по управлению, содержанию, ремонту общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества либо не в полном объеме, а также за коммунальные услуги при предоставлении их ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами.

3.1.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения своих обязанностей по настоящему договору.

3.1.6. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

3.2. Собственники жилых помещений не вправе:

3.2.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

3.2.2. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный жилой дом и в технический паспорт жилого помещения.

3.2.3. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

3.2.4. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета потребления энергоресурсов (далее – приборы учета), демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

3.2.5. Осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией, в том числе индивидуальных (квартирных приборов учета потребления энергоресурсов).

3.2.6. Производить наличные расчеты за любые виды услуг с исполнительным персоналом Управляющей организации, а так же подрядных организаций, за исключением пунктов и касс приема платежей.

3.2.7. Нанимать исполнительный персонал Управляющей организации, а так же подрядных организаций, на выполнение любых видов услуг в принадлежащем собственнику жилом помещении, без ведома управляющей организации и подрядных организаций.

3.3. Управляющая организация имеет право:

3.3.1. Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей по настоящему договору.

3.3.2. Требовать от Собственников оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором.

3.3.3. Требовать допуска в жилое помещение, в заранее согласованное с Собственниками время, работников Управляющей организации, а также специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.4. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников и её производственных возможностей, привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

3.3.5. Приостановить предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления Собственников в случаях:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляется водо-, тепло-, электро-, газоснабжение, а также водоотведение;

б) стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также необходимости их локализации и устранения.

3.3.6. Приостановить или ограничить предоставление коммунальной услуги (до устранения нарушений) через 10 дней после письменного предупреждения (претензии) Собственника в случаях:

а) несвоевременной или неполной оплаты Собственником коммунальных услуг за шесть и более расчетных периода подряд;

б) самовольного присоединения к внутридомовым инженерным системам или присоединения к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета;

в) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

г) использования Собственником бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения.

3.3.7. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника.

3.3.8. Оказывать услуги и работы, связанные с управлением, содержанием и текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома, не вошедшие в перечни работ, услуг, определенными приложениями № 2, № 3, настоящего Договора, на основании решения общего собрания собственников.

3.3.9. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, информации, предоставленной Собственниками, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству проживающих.

3.3.10. Взыскивать с должников сумму неуплат, пеню и убытков, нанесенных несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.3.11. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг (приложение 2,3,4), утвержденных общим собранием собственников помещений, если необходимость их проведения обусловлена: необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников, предписанием (представлением) уполномоченного органа.

Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества (в т.ч. капитальному ремонту). Информирование Собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления в доступных местах дома.

3.3.12. Размещать информацию о соответствующих технических службах, необходимых для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, являющихся общим имуществом Собственников.

4. Порядок расчетов.

4.1. Порядок определения цены договора

4.1.1. Цена договора управления устанавливается в размере стоимости услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию (в том числе по предоставляемым жилищным услугам), капитальному и текущему ремонту общего имущества, перечень и объем которых определяется в соответствии с приложениями № 2 и № 3 к настоящему Договору, а так же стоимости коммунальных

услуг.

4.1.2. Собственники помещений в многоквартирном доме ежегодно на общем собрании собственников, проводимом в порядке ст.ст. 44-48 ЖК РФ, определяют цену договора управления.

4.1.3. Стоимость услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию (в том числе предоставлению жилищных услуг), капитальному и текущему ремонту общего имущества определяется в приложении № 4 к настоящему договору, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

4.1.4. Стоимость коммунальных услуг определяется в приложении № 4, стоимость определена на момент заключения договора, в случае изменения стоимости коммунальных услуг, в соответствии с решением уполномоченного органа, принимается к расчетам по настоящему договору новая стоимость. Стороны пришли к соглашению, что в таком случае приложение № 4 является измененным и принимается новая стоимость без оформления дополнительного соглашения к настоящему договору управления.

4.1.5. В случае если Собственниками помещений в многоквартирном доме до начала календарного года на общем собрании не установлена цена договора управления на будущий календарный год, размер платы за содержание и управление подлежит перерасчету на величину предельного индекса изменения размера платы граждан за коммунальные услуги по городу Новосибирску, установленного уполномоченным органом.

4.1.6. Управляющая организация информирует в письменной форме Собственников об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере

4.2. Порядок определения платы за содержание и ремонт помещений, и ее размеры

4.2.1. Сумма, подлежащая к оплате по настоящему договору, определяется для каждого Собственника пропорционально его доле на общее имущество Собственников соответствующих жилых и нежилых помещений в общем имуществе Собственников.

4.3. Порядок определения платы за коммунальные услуги и ее размеры

4.3.1. Размер платы за коммунальные услуги (ежемесячный платеж), предусмотренный настоящим договором, рассчитывается:

- при наличии общедомовых и индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в соответствии с показаниями приборов учета;
- при отсутствии общедомовых и индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в соответствии с нормативами потребления коммунальных услуг и соответствующими тарифами, установленными уполномоченными органами в соответствии с действующим законодательством.

4.4. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и платы за жилищные и коммунальные услуги

4.4.1. Оплата Собственником по настоящему договору производится согласно действующему законодательству ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании информации передаваемой в пункты приема платежей.

4.4.2. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей организации о сроках проведения ремонта, необходимом объеме и стоимости работ, сроках и размере целевых взносов собственников помещений в многоквартирном доме на финансирование капитального ремонта и других предложений, связанных с организацией и проведением капитального ремонта дома.

4.4.3. Не использование Собственником принадлежащего ему жилого помещения, не освобождает Собственника от платы за жилищные услуги по содержанию, текущему ремонту дома и, а также за предоставленную коммунальную услугу по отоплению принадлежащего ему жилого помещения.

4.4.4. Управляющая организация средства на управление многоквартирным домом в размере 10% от тарифа на содержание и ремонт общего имущества дома, а также 10% средств поступающих от аренды общего имущества дома расходует по своему усмотрению, 90% средств поступающих от аренды общего имущества дома направляются Управляющей организацией на содержание и текущий ремонт дома.

4.4.5. Дополнительные услуги управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, оказываются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон.

4.4.6. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5. Ответственность сторон.

5.1. Ответственность Управляющей организации:

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Собственника, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

5.1.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников помещений в многоквартирном доме в результате действий или бездействий по выполнению своих обязанностей в рамках настоящего договора, в порядке, установленном законодательством.

5.2. Ответственность Собственников жилых помещений:

5.2.1. Собственники, не обеспечившие допуск работников Управляющей организации и (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 ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, членами их семей).

5.2.2. Собственники помещений, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Пеня удерживается Управляющей организацией из средств вносимых собственником при внесении платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

5.2.3. В случае неисполнения обязанности установленной пунктом 2.2.16. настоящего договора, управляющая организация имеет право выдать уведомление обязательное для исполнения собственником с указанием срока для исполнения обязанности указанной в п. 2.2.16. настоящего договора. В случае неисполнения требования управляющей организации указанного в уведомлении в установленный срок, управляющая организация имеет право самостоятельно произвести необходимые действия, в таком случае расходы управляющей организации включаются в счет собственника помещения.

5.3. Условия освобождения от ответственности:

5.3.1. Управляющая организация не несет ответственность:

- по обязательствам собственников помещений;
- за противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- в случаях использования собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- в случаях возникновения аварий, произошедших не по вине управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента, когда управляющая организация приступила к управлению многоквартирным домом;
- за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт;
- в случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, 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. Порядок разрешения споров

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, регулируются в претензионном порядке.

6.2. Сторона, получившая претензию, должна представить ответ в течение 30 дней с момента ее получения.

6.3. В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены в претензионном порядке, они подлежат разрешению в судебном порядке по месту нахождения Управляющей организации или по месту нахождения собственника в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Порядок осуществления контроля.

7.1. Контроль осуществляется Собственником или уполномоченным лицом (указанным в п. 3.1.3.) путем:

7.1.1. Подписания актов выполненных работ и оказанных услуг Управляющей организации.

7.1.2. Предоставления отчетности Управляющей организацией по запросу Собственника (уполномоченного лица) в течение 5 дней с момента обращения.

7.1.3. Участия в проведении осмотров общего имущества в согласованные с управляющей организацией сроки.

7.1.4. Активирования фактов не предоставления услуг или предоставления услуг не надлежащего качества, причинения вреда имуществу собственников жилых помещений в многоквартирном доме и общему имуществу дома, неправомерных действий представителей Собственника и Управляющей организации. В акте указывается место, время, причина возникшего обстоятельства, результаты визуального комиссионного осмотра и изучения необходимых документов. Акт подписывается комиссией в составе не менее трех человек, состоящей из представителей Собственника, Управляющей организации, а при необходимости представителей собственника жилого (нежилого) помещения и специализированной организации. Акт может служить исходным документом для урегулирования вопросов между сторонами по взаимному соглашению или предоставления в правоохранительные органы.

7.1.5. Участия в приемке работ по капитальному и текущему ремонту общего имущества, при этом если в течение 10 дней с момента предоставления акта уполномоченному лицу Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми.

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, изменение действующего законодательства 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, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. Прочие условия

9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об одобрении настоящего договора и с момента передачи управления многоквартирным домом и действует до 01.01.2017 г.

При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия настоящий договор считается продленным на 1 календарный год и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

9.2. Настоящий договор может быть расторгнут:

9.2.1. В одностороннем порядке по инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации;
- если Управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора.

В случае принятия Собственником решения о расторжении настоящего Договора в одностороннем порядке, Управляющая организация должна быть предупреждена об этом не менее чем за 60 календарных дней до даты прекращения его действия путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания.

9.2.2. В одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации в случае:

- многоквартирный дом окажется в состоянии непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств за которые Управляющая организация не несет ответственности;
- собственники помещений в многоквартирном доме на своем общем собрании приняли решение о иных условиях договора управления многоквартирным домом, которые оказались не приемлемыми для Управляющей организации;

- собственники помещений в многоквартирном доме регулярно не исполняют свои обязательства в части оплаты за содержание, ремонт и управление домом по настоящему договору;
- отказа Собственников на общем собрании в принятии решения об установлении платы согласно разделу 4 настоящего договора на новый календарный год;
- отказа Собственников от принятия решения на общем собрании о проведении текущего и/или капитального ремонта;
- отказа Собственников от принятия решения на общем собрании собственников по вопросам проведения работ связанных с исполнением предписаний уполномоченных органов власти.

При принятии решения Управляющей организацией о расторжении настоящего Договора управления в одностороннем порядке, управляющая организация не менее чем за 60 календарных дней уведомляет собственников помещений о расторжении договора путем вывешивания уведомления о расторжении договора управления в общедоступном месте, а так же путем раскладки уведомлений о расторжении договора управления в почтовые ящики собственников помещений.

9.2.3. По соглашению сторон.

9.2.4. По решению суда.

9.2.5. В случае ликвидации управляющей организации.

9.3. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

9.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным Сторонами настоящего договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях.

9.5. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых храниться в управляющей организации, второй выдается Собственнику на руки.

9.6. В случае прекращения у Собственника права собственности или иного права на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Собственника считается расторгнутым. При этом расторжение договора не влечет прекращения обязательств, не исполненных Собственником на момент расторжения договора. При этом новый Собственник присоединяется к настоящему договору путем его подписания.

9.7. В случае расторжения Договора Управляющая организация должна известить об этом органы исполнительной власти для принятия соответствующего решения совместно с Собственниками о дальнейшем выборе способа управления многоквартирным домом.

9.8. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех финансовых расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

9.9. Все приложения к настоящему договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленном настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

9.10. К настоящему договору прилагаются:

- Приложение № 1 - Состав общего имущества многоквартирного дома.
- Приложение № 2 - Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом.
- Приложение № 3 - Перечень и периодичность работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
- Приложение № 4 - Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на 2013 год.
- Приложение № 5 - Стоимость коммунальных услуг на 2013 год.
- Приложение № 6 - Копия акта передачи управления многоквартирным домом.
- Приложение № 7 - Форма отчета управляющей организации.
- Приложение № 8 - Копия протокола собрания собственников помещений от 13.05.2013

10. Адреса и реквизиты сторон

Собственник:

Уполномоченный представитель
Собственников помещений в МКД -
председатель Совета дома

 Л.М. Левина

Управляющая организация:

ООО «Управляющая Компания «Светлая Роша»
630040, г. Новосибирск. ул. Кубовая, 113
ИНН 5402556478, КПП 540701001,
ОГРН 1125476177155
р/с 40702810100001792443 в ДИРЕКЦИЯ
«АЛЕМАР» ОАО МЕЖТОПЭНЕРГОБАНК
г. Новосибирск БИК 045004728
к/сч30101810300000000728

Директор


Ю.К. Пешков
М.П.

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО 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, а также крыш, 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:

- подвальное помещение;
- фундамент дома;
- цоколь и отмостка;
- чердачное помещение дома с перекрытием и кровлей, слуховыми окнами, несущей конструкцией;
- крыльца подъездов с козырьками;
- стены, 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, балконные площадки на лестничных площадках;
- система вентиляции помещений дома;
- 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 электрические устройства, этажные электрические щиты, стояковая электропроводка, электрические счетчики потребления электроэнергии в местах общего пользования и придомового освещения;
- заземляющие электрические устройства;
- электропроводка, приборы освещения и управления, смонтированные в местах общего пользования и обеспечивающие наружное придомовое освещение;
- радио и теле оборудование, шкафы для слаботочных устройств с аппаратами защиты и управления;
- тепловые пункты и элементы, обеспечивающие их работу и обслуживание;
- автоматически запирающиеся устройства дверей подъездов;
- придомовая территория с растениями и конструкциями в границах определенных органом местного самоуправления.

Собственник:

Уполномоченный представитель
Собственников в МКД –
председатель Совета дома

Л.М. Левина

Управляющая организация:

Директор ООО «Управляющая компания
«Светлая Роща»

Ю. К. Пешков

Приложение № 2 к договору
управления многоквартирным домом
№ 112 по ул. Кубовой, г. Новосибирска
от «01» августа 2013г.

Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом

№ п/п	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 выполнения работ.
3.	Заключение договоров теплоснабжения, водоснабжения, электроснабжения, вывоз ТБО (ЖБО), обслуживания лифтов, коллективных антенн, начисления и сбора платы.
4.	Осуществление контроля начисления платы, перерасчет и корректировка начисления платежей, выдача выписок из лицевого счета.
5.	Осуществления контроля качества жилищных и 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.
8.	Информирование граждан - Собственников жилых помещений об изменении тарифов на жилищные и коммунальные услуги.
9.	Подготовка предложений о проведении текущего и капитального ремонта.

Собственник:

Уполномоченный представитель
Собственников в МКД –
председатель Совета дома

Л.М. Левина

Управляющая организация:

Директор ООО «Управляющая компания
«Светлая Роща»

Ю. К. Пешков



**ПЕРЕЧЕНЬ И ПЕРИОДИЧНОСТЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

1. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ВНУТРИДОМОВОГО ОБОРУДОВАНИЯ

1.1. Техническое обслуживание системы ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ

Вид работ	Периодичность
Осмотр общих домовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений, прочисткой клемм и соединений, проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	2 раза в год
Осмотр электрической сети и оборудования (выключателей, пакетных переключателей и т.д.) в технических подвалах	1 раз в 3 месяца
Осмотр этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений, прочисткой клемм и соединений, проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	1 раз в месяц
Технический осмотр состояния осветительной арматуры (выключателей, светильников над входом в подъезд, в тамбуре, межэтажных светильников, лампочек и арматуры)	1 раз в месяц
Осмотр электрощитовых, ВРУ вводных	1 раз в месяц
Замена перегоревших электролампочек в помещения общего пользования	по заявкам
Укрепление и техническое обслуживание выключателей в помещениях общего пользования	по заявкам
Устранение неисправности системы освещения общих домовых помещений, водораспределительных устройств, автоматов защиты стояков и питающих линий	по заявкам
Снятие показаний с электросчетчиков МОП (при наличии)	1 раз в месяц

1.2. Техническое обслуживание системы ОТОПЛЕНИЯ:

Промывка системы отопления	1 раз в год
Гидравлические испытания системы отопления	1 раз в год
Консервация испытания системы отопления	1 раз в год
Проверка состояния трубопроводов системы отопления, запорно-регулирующей арматуры в подвальных помещениях, пробочных кранов и вентилях.	1 раз в год
Проверка состояния отопительных приборов в МОП	1 раз в год
Технический осмотр, с мелким ремонтом изоляции трубопроводов. Притирка запорной арматуры с набивкой сальников (1/4 запорной арматуры в год)	1 раз в год
Снятие, осмотр, прочистка, ремонт и установка параллельной задвижки (1/3 задвижек)	1 раз в год
Очистка грязевиков	1 раз в год
Ликвидация воздушных пробок в стояках отопления (80% всех стояков)	1 раз в год
Уплотнение сгонов на запорной арматуре (10% от общего числа)	1 раз в год

1.3. Техническое обслуживание системы ГОРЯЧЕГО и ХОЛОДНОГО водоснабжения:

Проверка состояния трубопроводов системы ХГВС	1 раз в год
Гидравлические испытания системы горячего	1 раз в год

водоснабжения	
Снятие показаний с контрольно-измерительных приборов систем горячего и холодного водоснабжения (при наличии)	1 раз в месяц
Притирка ¼ запорной арматуры в год	1 раз в год
Технический осмотр, с мелким ремонтом изоляции трубопровода	1 раз в год
Уплотнение сгонов на запорной арматуре (10% от имеющихся стояков)	1 раз в год

1.4. Техническое обслуживание системы КАНАЛИЗАЦИИ:

Проверка состояния трубопроводов системы канализации	1 раз в год
Прочистка канализационного лежака	1 раз в год
Прочистка и промывка канализационных стоков (1/5 от имеющихся стояков)	1 раз в год
Проверка канализационных вытяжек, их прочистка при необходимости	1 раз в год

2. СОДЕРЖАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЗДАНИЯ:

Технический осмотр конструктивных элементов здания в комплексе (кровля, окна, двери, фундамент) с составлением дефектной ведомости	2 раза в год (весна, осень)
Удаление снега с кровель	1 раз в год
Удаление льдообразования с кровли	по необходимости
Очистка кровли от мусора	по необходимости
Очистка козырьков балконов последних этажей от снега и наледи	по необходимости
Очистка козырьков подъездов от снега и наледи	по необходимости
Техническое обслуживание системы вентиляции, в том числе проверка наличия тяги в вентиляционных шахтах, мелкий ремонт	1 раз в год
Заделка, раскрытие продухов в цоколях зданий	2 раза в год

3. АВАРИЙНО-ДИСПЕЧЕРСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ:

Прием заявок диспетчерской службой по телефону	по заявкам
Устранение неисправностей аварийного порядка	по заявкам

4. УБОРКА ПОМЕЩЕНИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ:

Влажное подметание лестничных площадок и маршей, нижних трех этажей	3 раза в неделю
Влажное подметание лестничных площадок выше третьего этажа	3 раза в неделю
Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц
Мытье окон	2 раза в год (весна, осень)
Комплекс работ по уборке подъезда (протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, чердачных лестниц, обметание пыли с потолков)	1 раза в год
Влажная протирка шкафов электросчетчиков, почтовых ящиков, подоконников, поручни перил)	2 раза в месяц

5. УБОРКА ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ

5.1. Уборка придомовой территории в ЛЕТНИЙ ПЕРИОД:

Подметание территории 1 и 2 класса	3 раза в неделю
Уборка мусора с газонов	3 раза в неделю
Выкашивание газонов	по необходимости
Очистка урн от мусора	3 раза в неделю
Уборка мусора с контейнерных площадок	6 раз в неделю
Очистка газонов от листьев и сучков	2 раза за сезон

5.2. Уборка придомовой территории в зимний период:

Подметание, сдвигка снега на территории 1 и 2 класса	3 раза в неделю
Очистка территории от наледи и снега	по необходимости
Посыпка территории песком	По необходимости
Очистка урн от мусора	3 раза в неделю
Уборка мусора с контейнерных площадок	6 раз в неделю

5.3. Механизированная уборка придомовой территории в зимний период, вывоз снега с придомовой территории – 2 раза за период.

6. ВЫВОЗ МУСОРА

Вывоз твердых бытовых отходов (ТБО)	ежедневно
Вывоз крупногабаритного мусора (КГМ)	по необходимости

7. ПРОЧИЕ РАБОТЫ

Дератизация	по необходимости
Дезинсекция	по необходимости
Дезинфекция	по необходимости

8. ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ

Фундамент: устранение, местных деформаций, восстановление поврежденных участков, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвал	Работы выполняются по мере необходимости по решению Собственников помещений в соответствии со сметой, за счет средств, привлеченных Управляющей организацией и дополнительно собранных с Собственников многоквартирного дома (в зависимости от сложности работ).
Стены и фасады: герметизация стыков, частичный ремонт и окраска	
Перекрытия: частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин	
Крыши: ремонт гидроизоляции, утепление и вентиляции	
Балконы, крыльца над входами в подъезды: восстановление отдельных участков и элементов	
Полы (МОП): восстановление отдельных участков	
Внутренняя отделка: восстановление отделки стен, потолков отдельными участками в подъездах, технических	

помещениях

9. УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ, ОРГАНИЗАЦИЯ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ДОМА.

10. УСЛУГИ ПАСПОРТНОГО СТОЛА

Регистрационный учет граждан	по заявкам
Ведение и хранение документооборота по регистрационному учету	по заявкам
Предоставление сведений органам государственной власти и местного самоуправления	по запросам
Составление отчетов (отчет для военкомата, УФМС и иным организациям)	1 раз в месяц

11. КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

Осуществляется по решению и за счет средств Собственников многоквартирного дома или за счет бюджетных средств. К работам по капитальному ремонту относятся:

- обследование жилых зданий и изготовление проектно-сметной документации;
- ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению, замене или модернизации элементов здания, перепланировке помещений внутри здания, ремонт кровли и фасада;
- замена системы отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения;
- работы по утеплению здания и улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство наружных тамбуров;
- благоустройство территории с асфальтированием;
- замена внутриквартальных инженерных сетей входящих в состав общего имущества дома;
- установление приборов учета расхода тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение, расхода горячей и холодной воды;
- авторский и технический надзор за проведением капитального ремонта.

Собственник:


Уполномоченный представитель
Собственников в МКД –
председатель Совета дома



Л.М. Левина

Управляющая организация:

Директор ООО «Управляющая компания
«Светлая Роща»

 Ю. К. Пешков



Приложение № 4 к договору
управления многоквартирным домом
№ 112 по ул. Кубовой, г. Новосибирска
от «01» августа 2013г.

Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в
многоквартирном доме на 2013 год.

Адрес	ул.Кубовая, д.112			
Общая площадь помещений, кв.м	4 194,80			
в том числе:				
площадь жилых помещений, кв.м	2 735,40			
площадь нежилых помещений, кв.м	1 459,40			
Работы, услуги	Условия выполнения работ, оказания услуг	Стоимость работ и услуг в год, руб.	Стоимость работ и услуг в месяц	Стоимость работ и услуг в месяц на 1 кв.м. общей площади помещений, руб.
Техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования и конструктивных элементов здания	Проведение технических осмотров, профилактический ремонт и устранение неисправностей на инженерных системах и в конструктивных элементах здания, а также: регулировка, наладка систем центрального отопления; укрепление трубопроводов, мелкий ремонт изоляции, проверка исправности канализационных вытяжек; смена и восстановление разбитых стекол; ремонт и укрепление входных и тамбурных дверей; очистка кровли и козырьков над подъездами от мусора, грязи и т.д.	125 844,00	10 487,00	2,50
Аварийно-диспетчерское обслуживание	круглосуточно на системах водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения	58 391,62	4 865,97	1,16
Обслуживание общедомовых приборов учета	согласно договору со спец. организацией	48 324,10	4 027,00	0,96
Уборка помещений общего пользования		115776,48	9648,04	2,30
Уборка придомовой территории		161 583,70	13 465,31	3,21
Механизированная уборка придомовой территории в зимний период, вывоз снега с придомовой территории	6 раз за период	62166,90	10361,15	2,47
Вывоз и утилизация ТБО		89 097,55	7 424,80	1,77
Вывоз и утилизация КГО		24 665,42	2 055,45	0,49
Дератизация		2 013,50	167,79	0,04
Дезинсекция		4 027,01	335,58	0,08
Дезинфекция		2 013,50	167,79	0,04
Расходы нахоз. инвентарь и спец. одежду		20 135,04	1 677,92	0,40
Расходы на канцтовары		12 081,02	1 006,75	0,24
Услуги банка		12 081,02	1 006,75	0,24
Итого затраты:		800367,84	66697,32	15,9
Обязательные налоговые отчисления		40 270,00	3 355,84	0,80
Расходы на управление		142 455,41	11 871,28	1,5
Всего:		916 144,05	76 345,34	18,20

Собственник:

Уполномоченный представитель
собственников помещений

 Л. М. Левина

Управляющая организация:

Директор ООО «Управляющая компания «Светлая Роща»



Стоимость
коммунальных услуг на 2013 год

1. **Отопление.**
1 м² * 16,28 р.
2. **Холодное водоснабжение**
1 м³ * 14,21 р.
3. **Горячая вода**
1 м³ * 82,82 р.
4. **Водоотведение**
1 м³ * 9,57р.
5. **Электроэнергия**
1 кВт* 2,09 р.

- Показания 2-х счетчиков потребления воды передаются в УК до 25-го числа ежемесячно.

- Показания счетчика потребления э/энергии передаются с 23-25 число ежемесячно.

При непредставлении показаний в указанное время начисление производится по нормативу:

Норматив на холодное водоснабжение-6,54 м³ в месяц на 1-го человека

Норматив на горячее водоснабжение- 4,11 м³ в месяц на 1-го человека

Норматив на э/э ОДН - 1,447 на 1 м² общей площади помещений.

Собственник:


Уполномоченный представитель
Собственников в МКД –
председатель Совета дома

 Л.М. Левина

Управляющая организация:

Директор ООО «Управляющая компания
«Светлая Роща»



 Ю. К. Пешков

Приложение № 6 к договору
Управления многоквартирным домом
№ 112 по ул. Кубовой, г. Новосибирска
от «01» августа 2013г.

АКТ
передачи управления многоквартирным домом

«31» июля 2013 г.

г. Новосибирск


Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Заельцовская» в лице директора Данилевского Владимира Дмитриевича, действующего на основании Устава, и ООО «Управляющая компания «Светлая Роща» в лице директора Пешкова Юрия Климентьевича, действующего на основании Устава, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. ООО «Управляющая компания «Заельцовская» передает, а ООО «Управляющая компания «Светлая Роща» принимает:

№ п/п	Адрес дома (улица, № дома)	Документация передана (полностью, частично)	Дата протокола собрания (копия прилагается)
1	Кубовая 112	полностью	20.04.2013
2	Кубовая 112/1	полностью	13.05.2013

2. Настоящий акт является основанием для ведения учёта, расчётов, перерегистрации или заключения договоров, оформления документов передающей и принимающей стороной, до указанной даты акта включительно, принимающей стороной – с даты, следующей за датой акта.
3. Обязательства ООО «Управляющая компания «Заельцовская» по передаче технической документации считаются исполненными в полном объеме на дату подписания данного акта.
4. Настоящий акт вступает в силу с момента подписания сторонами, при этом моментом подписания является дата составления настоящего акта.
5. Настоящий акт составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один для ООО «Управляющая компания «Заельцовская», один для ООО «Управляющая компания «Светлая Роща».

Директор
ООО «Управляющая компания «Заельцовская»


В.Д. Данилевский

Директор
ООО «Управляющая компания «Светлая Роща»


Ю.К. Пешков

**Форма отчета
управляющей организации**

(наименование организации)

о деятельности за отчетный период с _____ 20__ г. по _____ 20__ г.
по _____ многоквартирному _____ дому, _____ расположенному _____ по
адресу: _____

**1. Отчет по затратам на содержание и текущий ремонт общего имущества
многоквартирного дома за _____ г.**

	Содержание и текущий ремонт общего имущества (руб.)	Капитальный ремонт (руб.)	Коммунальные услуги (отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение) (руб.)
1. Долг на начало года			
2. Начислено			
3. Оплачено			
3.1. Оплачено жителями			
3.2. Оплачено бюджетом			
3.3. Оплачено за нежилые помещения			
4. Задолженность на конец отчетного года			
5. Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д.			
6. Выполнено работ (оказано услуг)			
7. Остаток на конец отчетного года («-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ)			
Примечание: п.3 = п.3.1 + п.3.2 + п.3.3; п.4 = п.1 + п.2 - п.3; п.5 и п.6 — данные управляющей организации; п.7 = п.2 + п.5 - п.6			

Перечень работ и услуг	Годовые затраты, принятые на общем собрании, руб.	Фактические затраты, подтвержденные актами выполненных работ (услуг), руб.	Разница (руб.)
1	2	3	4
1. Работы и услуги по содержанию			
1.1.			
и т.д.			
Итого:			
2. Работы по текущему ремонту			
2.1 (расписать пообъектно)			
и т.д.			

Итого:			
2. Работы по капитальному ремонту			
2.1 (расписать пообъектно)			
и т.д.			
Итого:			
ВСЕГО:			

Руководитель управляющей организации

_____ (наименование управляющей организации)

_____ (подпись)

_____ (фамилия, имя, отчество)

М.П.

Дата _____ 20 ____ г.

Собственник:

Уполномоченный представитель
Собственников в МКД –
председатель Совета дома

Управляющая организация:

Директор ООО «Управляющая компания
«Светлая Роцца»

Левина

Л.М. Левина



Ю.К. Пешков