

7

ПРОТОКОЛ № 1
Внеочередного общего собрания собственников помещений
многоквартирного дома № 22/3 по ул. Твардовского г. Новосибирска

г. Новосибирск

«05» февраля 2016г.

Инициатор общего собрания собственников жилья в многоквартирном жилом доме: собственник квартиры № 823 – Маметьева Оксана Леонидовна

Общая площадь помещений собственников многоквартирного дома: 26555,40 кв.м. (1000 голосов)

Форма проведения собрания: заочное голосование

Дата начала голосования: "01" октября 2015 г.

Дата окончания приема решений собственников: "04" февраля 2016г.

В голосовании приняли участие собственники помещений общей площадью 14638 кв.м., что составляет 55% голосов от общего количества голосов принадлежащих собственникам.

Кворум имеется (55%) Общее собрание правомочно.

Вопросы, поставленные на повестку дня данного общего собрания собственников помещений:

1. Наделение инициатора общего собрания собственников правом производить подсчет голосов, подводить результаты голосования и подписывать протокол общего собрания
2. Выбор способа управления многоквартирным домом – управление управляющей организацией
3. Выбор управляющей организацией - общество с ограниченной ответственностью «КЖЭК «Горский»
4. Утверждение договора управления многоквартирным домом с ООО «КЖЭК «Горский», в т.ч. перечня и периодичности работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома на 2015-2016гг. с последующим ежегодным изменением тарифа на величину инфляции
5. Утверждение размера платы за текущее содержание общего имущества многоквартирного дома– 25 руб. 16 коп. с 1 кв.м. помещения Собственника (или нанимателя) в месяц.
6. Утверждение размера платы за управление многоквартирным домом -4 руб.53 коп. с 1 кв. м. помещения Собственника (или нанимателя) в месяц
7. Утверждение размера единовременной платы (тарифа) за вывоз крупногабаритного (строительного) мусора:
Для квартиры-студии - 800 руб.,
Для однокомнатной квартиры или двухкомнатной квартиры-студии -1000 руб.,
Для двухкомнатной квартиры- 1400 руб.,
Для трехкомнатной квартиры -1800 руб.
8. Принятие решения об установке домофонной системы и входных дверей с утверждением размера единовременной платы за их установку в размере:
1,2,3 подъезды (квартиры с 1 по 801) -587 руб. 00 коп. с квартиры
4 подъезд (квартиры с 802 по 1066) -591 руб. 00 коп. с квартиры
Платы за ежемесячное техническое обслуживание 22 руб. 00 коп. с квартиры.
9. Об уполномочивании ООО «КЖЭК «Горский» от имени собственников помещений в многоквартирном доме заключать договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях: 20% от суммы договора – вознаграждение ООО «КЖЭК «Горский», 80% суммы договора – на содержание общего имущества

10. Утверждение порядка извещения собственников помещений об итогах голосований, в том числе текущего голосования, об иной информации, имеющей отношение к содержанию общего имущества многоквартирного дома, а так же сообщения для собственников о проведении годовых и внеочередных общих собраний: места общего пользования, доступные каждому собственнику, в том числе первый этаж каждого подъезда данного многоквартирного дома, или доски для объявлений около входа в подъезд, или иные общедоступные помещения, в том числе точки приема платежей в помещениях управляющей организации

11. Определение места хранения документов собрания – помещение выбранной управляющей организации, расположенное по адресу: г. Новосибирск, микрорайон Горский, дом 64, если в самом документе не указано иное

По вопросам повестки собрания собственников принято решение:

1 вопрос:

Наделить инициатора общего собрания собственников правом производить подсчет голосов, подводить результаты голосования и подписывать протокол общего собрания

ЗА 83 % голосов (12179,9 кв.м.)	ПРОТИВ – 2% голосов (323,5 кв.м.)	ВОЗДЕРЖАЛСЯ – 15 % голосов. (2135 кв.м.)
-------------------------------------	---------------------------------------	--

РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО

2 вопрос:

Выбрать способ управления многоквартирным домом – управление управляющей организацией

ЗА 83 % голосов (12152 кв.м.)	ПРОТИВ – 3% голосов (463,7 кв.м.)	ВОЗДЕРЖАЛСЯ – 14 % голосов. (2022,3 кв.м.)
-----------------------------------	---------------------------------------	--

РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО

3 вопрос:

Выбрать управляющую организацию - общество с ограниченной ответственностью «КЖЭК «Горский»

ЗА 84 % голосов (12345,5 кв.м.)	ПРОТИВ – 347,4% голосов (463,7 кв.м.)	ВОЗДЕРЖАЛСЯ – 13 % голосов (1945,1 кв.м.)
-------------------------------------	---	---

РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО

4 вопрос

Утвердить договор управления многоквартирным домом с ООО «КЖЭК «Горский», в т.ч. перечень и периодичность работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома на 2015-2016гг. с последующим ежегодным изменением тарифа на величину инфляции

ЗА 76 % голосов (11135,4 кв.м.)	ПРОТИВ – 3% голосов (452,7кв.м.)	ВОЗДЕРЖАЛСЯ – 21 % голосов (3049,9 кв.м.)
-------------------------------------	-------------------------------------	---

РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО

5 вопрос

Утвердить размер платы за текущее содержание общего имущества многоквартирного дома – 25 руб. 16 коп. с 1 кв.м. помещения Собственника (или нанимателя) в месяц.

ЗА 68 % голосов
(9996,2 кв.м.)

ПРОТИВ – 6% голосов
(824,5кв.м.)

ВОЗДЕРЖАЛСЯ – 26 % голосов
(3817,3 кв.м.)

РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО

6 вопрос

Утвердить размер платы за управление многоквартирным домом -4 руб.53 коп. с 1 кв. м. помещения Собственника (или нанимателя) в месяц

ЗА 71 % голосов
(10402,7 кв.м.)

ПРОТИВ – 5% голосов
(778,6кв.м.)

ВОЗДЕРЖАЛСЯ – 24 % голосов
(3456,7 кв.м.)

РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО

7 вопрос

Утвердить размер единовременной платы (тарифа) за вывоз крупногабаритного (строительного) мусора:

Для квартиры-студии - 800 руб.,

Для однокомнатной квартиры или двухкомнатной квартиры-студии -1000 руб.,

Для двухкомнатной квартиры- 1400 руб.,

Для трехкомнатной квартиры -1800 руб.

ЗА 70 % голосов
(10242 кв.м.)

ПРОТИВ – 9% голосов
(1374,1кв.м.)

ВОЗДЕРЖАЛСЯ – 21 % голосов
(3021,9 кв.м.)

РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО

8 вопрос

Принять решения об установке домофонной системы и входных дверей с утверждением размера единовременной платы за их установку в размере:

1,2,3 подъезды (квартиры с 1 по 801) -587 руб. 00 коп. с квартиры

4 подъезд (квартиры с 802 по 1066) -591 руб. 00 коп. с квартиры

Платы за ежемесячное техническое обслуживание 22 руб. 00 коп. с квартиры.

ЗА 86 % голосов
(12577,8 кв.м.)

ПРОТИВ – 4% голосов
(538,3кв.м.)

ВОЗДЕРЖАЛСЯ – 10 % голосов
(1521,9 кв.м.)

РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО

9 вопрос

Уполномочить ООО «КЖЭК «Горский» от имени собственников помещений в многоквартирном доме заключать договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях: 20% от суммы договора – вознаграждение ООО «КЖЭК «Горский», 80% суммы договора – на содержание общего имущества многоквартирного дома

ЗА 72 % голосов
(10593,6кв.м.)

ПРОТИВ – 7% голосов
(961,2кв.м.)

ВОЗДЕРЖАЛСЯ – 21 % голосов
(3083,2 кв.м.)

РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО

10 вопрос

Утвердить порядок извещения собственников помещений об итогах голосований, в том числе текущего голосования, об иной информации, имеющей отношение к содержанию общего имущества многоквартирного дома, а так же сообщения для собственников о проведении годовых и внеочередных общих собраний: места общего пользования, доступные каждому собственнику, в том числе первый этаж каждого подъезда данного многоквартирного дома, или доски для объявлений около входа в подъезд, или иные общедоступные помещения, в том числе точки приема платежей в помещениях управляющей организации

ЗА 89 % голосов
(1341,6кв.м.)

ПРОТИВ – 1% голосов
(134,9кв.м.)

ВОЗДЕРЖАЛСЯ – 10 % голосов
(1461,5 кв.м.)

РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО

11 вопрос

Определить место хранения документов собрания – помещение выбранной управляющей организации, расположенное по адресу: г. Новосибирск, микрорайон Горский, дом 64, если в самом документе не указано иное


ЗА 87 % голосов
(12760 кв.м.)

ПРОТИВ – 2% голосов
(307,6кв.м.)

ВОЗДЕРЖАЛСЯ – 11 % голосов
(1570,4 кв.м.)

РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО

Количество голосов собственников, решения которых были признаны недействительными - нет

Инициатор общего собрания собственников жилья в многоквартирном жилом доме: собственник квартиры № 823 – Маметьева Оксана Леонидовна 

Собственник помещения в многоквартирном доме, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Твардовского, дом № 22/3 общей площадью 26555,40 кв.м., именуемый в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «КЖЭК «Горский», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Заниной Светланы Викторовны, действующее на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме от « 05 » 02 2015г.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.3. При исполнении настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам утвержденными Правительством РФ и иными правовыми и нормативными актами Российской Федерации, Новосибирской области, города Новосибирска.

1.4. Органом управления Многоквартирным домом является общее собрание Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.5. Для целей настоящего Договора применяются следующие термины и понятия:

Собственник помещения – физическое или юридическое лицо, обладающее правом собственности, выступающее в роли владельца, распорядителя, пользователя объекта собственности – жилого (нежилого) помещения. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Управляющая организация – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, у которого возникли права и обязанности в соответствии с законом на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг.

Исполнители - организации различных форм собственности, на которые Управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по капитальному ремонту, теплоснабжению, водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению.

В отношениях с Исполнителями Управляющая организация действует от своего имени и за счет Собственника.

Общее имущество в многоквартирном доме – принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома объекты, расположенные на данном земельном участке. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Приложении 1.

Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его

семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

Коммунальные услуги - деятельность Управляющей организации по предоставлению услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

Жилищные услуги – услуги Управляющей организации по поддержанию и восстановлению надлежащего технического и санитарного состояния общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, вывозу твердых бытовых отходов и иные услуги, предусмотренные Договором.

Уполномоченное лицо (орган) – лицо (лица), выбранное (-ые) решением общего собрания собственников, наделенное определенными полномочиями. Круг полномочий и порядок осуществления деятельности определяется решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. По настоящему Договору Управляющая организация, в течение согласованного настоящим Договором срока, за плату, установленную в соответствии с условиями настоящего Договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и жилищные услуги надлежащего качества, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Управление жилым домом включает:

- а) организацию эксплуатации жилого дома в соответствии с действующими нормами и правилами;
- б) организацию взаимоотношений с ресурсоснабжающими организациями, исполнителями, подрядными и специализированными организациями;
- в) организацию работы с собственниками помещений, нанимателями и арендаторами;
- г) организацию предоставления жилищных и коммунальных услуг собственникам и нанимателям жилых помещений.

2.3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (Приложение №2) включает:

2.3.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, противопожарной системы, систем дымоудаления, мусоропровода, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.

2.3.2. Ремонт электропроводки в подъезде дома, а также в местах общего пользования.

2.3.3. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток, мусоропроводов и придомовых территорий.

2.3.3.1. При проведении технических осмотров и обходов (обследований) в местах общего пользования:

- а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров);
- б) устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);
- в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;
- г) проверка заземления оболочки электрокабеля.

д) замеры сопротивления изоляции проводки (1 раз в три года по отдельной смете с безусловной последующей оплатой собственниками данных затрат)

е) прочистка канализационного лежачка

ж) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах

з) проверка исправности канализационных вытяжек

2.3.3.2. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

а) ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;

б) частичное укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;

в) частичное восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;

г) остекление и закрытие чердачных слуховых окон;

д) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;

е) установка пружин или доводчиков на входных дверях;

ж) ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;

з) ремонт труб наружного водостока;

и) устранение причин подтапливания подвальных помещений.

2.3.3.3. Санитарное содержание придомовых территорий;

2.3.3.4. Санитарное содержание лестничных клеток;

2.3.3.5. Обслуживание мусоропроводов (при действующем);

2.3.3.6. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

2.3.3.7. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

2.3.3.8. Текущий ремонт дома, его инженерных систем и оборудования производится в соответствии с утвержденным Перечнем и периодичностью видов работ и услуг по текущему ремонту.

Данный перечень и периодичность устанавливается решением общего собрания собственников помещения МКД на срок в 1 год. Также данный перечень, объемы работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома устанавливается с учетом требований санитарных, пожарных и иных обязательных норм законодательства Российской Федерации и должен обеспечивать выполнение требований о надлежащем содержании общего имущества собственников, и это требование не может быть нарушено ни одной из сторон договора.

2.4. Перечень работ и услуг может быть изменен решением общего собрания собственников в многоквартирном доме в соответствии с требованиями действующего законодательства один раз в год. При принятии решения об утверждении перечня, объемов и видов работ и услуг по содержанию общего имущества собственники в соответствии с нормами ч. 7 ст. 156 ЖК РФ должны учитывать предложения управляющей организации. В случае уменьшения перечня, объемов и видов работ и услуг по содержанию общего имущества решением общего собрания собственников, управляющая компания, исходя из требований обязательности обеспечения надлежащего содержания имущества, вправе выполнить необходимый объем работ и услуг и предъявить собственникам требования к оплате расходов на выполненные работы или в необходимом случае произвести взыскания в судебном порядке.

Собственники обязаны на ежегодном общем собрании принять решение и утвердить перечень, объемы и виды работ и услуг по содержанию общего имущества на следующий календарный год. В случае, если такое решение не принято, а управляющая компания, исходя из требований обязательности обеспечения надлежащего содержания имущества, вправе выполнить необходимый объем работ и услуг и предъявить собственникам требования к оплате расходов на выполненные работы или в необходимом случае произвести взыскания в судебном порядке.

2.5. Качество предоставления указанных выше услуг должно соответствовать Правилам предоставления коммунальных услуг, утвержденных Правительством Российской Федерации.

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением Собственника является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);

- на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках;

- на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);

- на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу собственников дома.

2.6. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором дополнительных работ и услуг, Собственники обязаны на общем собрании определить необходимый объем работ (услуг),

сроки начала проведения работ (оказания услуг), стоимость работ (услуг), порядок их оплаты и оплатить их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доле его собственности в общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае непредвиденных, экстренных ситуаций, связанных с ликвидацией аварий, последствий и предупреждения аварий или дополнительных работ и услуг, непредусмотренных настоящим Договором, связанных с вандальными действиями каких-либо лиц, связанных с предписаниями о выполнении действий, выданными контролирующими и надзирающими организациями, направленными на обеспечение благоприятных, безопасных условий в интересах собственников управляющая организация без предварительного согласования с собственниками вправе совершать действия и выполнять работы в интересах и за счет средств собственников помещений МКД.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему Договору в срок в течение 3 дней со дня наступления события, связанного с возникновением у неё прав и обязанностей по управлению

3.1.2. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника и в соответствии с требованиями действующих нормативно-правовых актов, технических регламентов стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов гигиенических нормативов, иных правовых актов, регламентирующих оказание жилищных и коммунальных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.3. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем, указанным в Приложении __ к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.4. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений, а также членам семей Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениям Собственника в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.

Для этого от своего имени и за свой счет заключать договоры на предоставление коммунальных услуг ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.5. Предоставлять иные услуги (обеспечения доступа жильцов к услугам радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.), предусмотренные решением общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.1.6. Информировать Собственников помещений о заключении указанных в пп. 3.1.4, 3.1.5 договоров порядке оплаты услуг.

3.1.7. Принимать от Собственника плату за содержание, текущий ремонт общего имущества, а также плату за управление Многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги.

По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

По договору социального найма или договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда плата за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и иные услуги принимается от нанимателя такого помещения. Управляющая организация обеспечивает начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с письменным указанием Собственника.

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

3.1.9. Требовать платы от Собственника с учетом прав и обязанностей, возникающих из отношения социального найма (п

3.1.10. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями

принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.11. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, которые могут привести к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, - в течение _____ минут (часов) с момента поступления заявки по телефону.

3.1.12. Вести и хранить документацию (базы данных), необходимую для управления домом. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.13. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 20 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.14. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, в местах приема платежей, на дверях в подъезд жилого дома, на сайте управляющей организации..

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

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

3.1.17. В течение действия гарантийных сроков на результаты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, нанимателем или иным пользователем помещения(й). Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.18. Информировать Собственника об изменении размера платы пропорционально его доле в управлении Многоквартирным домом, содержании, текущем и капитальном ремонте общего имущества, коммунальных и иных услугах не позднее чем за 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные и иные услуги и размера платы, установленной в соответствии с настоящим Договором, но не позднее даты выставления платежных документов путем размещения информации на информационных стендах дома, в местах приема платежей, на дверях в подъезд жилого дома, на сайте управляющей организации..

3.1.19. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах или размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.20. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы в случае полной оплаты текущих платежей за коммунальные и жилищные услуги.

3.1.21. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.22. Согласовать с Собственником время доступа в помещение не менее чем за три дня до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.23. По требованию Собственника (его нанимателей и арендаторов) производить сверку платы за управление Многоквартирным домом, содержание, текущий ремонт общего имущества и коммунальные услуги, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).

3.1.24. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. Отчет размещается на сайте УК и направляется Совету дома. В отчете указываются: соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре.

- 3.1.25. На основании заявления Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома .
- 3.1.26. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника, (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям) без письменного разрешения Собственника или наличия иного законного основания.
- 3.1.27. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.
- 3.1.28. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества в рамках стандарта.
- 3.1.29. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания Собственников. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества Собственников, расходуются на основании принятия решения общего собрания Собственников.
- 3.1.30. В соответствии с оформленным протоколом решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату.
- 3.1.31. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.
- 3.1.32. Произвести сверку расчетов по платежам, внесенным Собственниками помещений Многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему Договору; составить акт сверки произведенных Собственниками начислений и осуществленных ими оплат и по акту приема-передачи передать указанный акт сверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по актам сверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору.
- 3.1.33. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате ресурсоснабжающим организациям в рамках оплаченных сумм собственниками, а также в случае причинения Управляющей организацией вреда общему имуществу Собственников помещений Управляющая организация несет ответственность в установленном законом порядке.
- Компенсация вреда имуществу или здоровью, причиненного вследствие отказа собственников от проведения необходимых и дополнительных мероприятий по надлежащему содержанию общего имущества (отказ от голосования по вопросам оплаты мероприятий), установленных плановыми актами осмотра состояния общего имущества, производимых управляющей организацией, производится безусловном порядке за счет всех собственников общего имущества дома прямым путем или путем возмещения управляющей компании суммы ущерба, уплаченной ею потерпевшему пропорционально своей доле в общем имуществе.
- 3.1.34. Вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность в управлении Многоквартирным домом.
- 3.1.35. Принимать документы на регистрацию граждан по месту жительства Собственника, осуществлять взаимодействие с уполномоченными органами (федеральная миграционная служба).
- 3.1.36. Извещать собственников помещений о любой информации, касающейся деятельности управляющей организации, договорных отношений, изменению договорных условий, предложений по установлению и изменению таких условий одним из способов или всеми - в виде размещения на досках объявлений, точках приема платежей в УК, на сайте управляющей организации.

3.2. Управляющая организация вправе:

- 3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.
- 3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, информации предоставленной Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги к фактическому количеству в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.
- 3.2.3. Взыскивать с должников сумму неуплат и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.
- 3.2.4. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества Собственников помещений

Многоквартирном доме на основании перечня работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов на предстоящий год, направлять их на рассмотрение и утверждение на общее собрание собственников помещений.

Если собственниками МКД по данным вопросам общее собрание не проводилось, управляющая организация имеет право расторгнуть договор управления или предложить каждому отдельному собственнику выразить свое отношение к выше упоминаемым вопросам путем представления ему платежных документов, содержащим соответствующую информацию и, в случае оплаты большинством собственников таких документов, считать договорные отношения продленными на предложенных условиях.

В случае возникновения необходимости в выполнении дополнительных работ и услуг, не предусмотренных настоящим договором, (связанных с исполнением предписаний контролирующих органов, устранением аварийных ситуаций), работы осуществляются за счет средств собственника без предварительного согласования, и с последующим доначислением израсходованной суммы (пропорционально площади помещений собственников), а также предоставлением отчета о понесенных расходах

3.2.5. Заключать, составлять договора на использование общего имущества собственников данного дома, устанавливать и изменять размер платы за пользование общим имуществом собственников данного дома, предъявлять требования о заключении договоров, понуждать в судебном порядке к заключению вышеуказанных договоров в случаях и порядке, установленном действующим законодательством.

Средства, вырученные от передачи общего имущества собственников данного дома в пользование иным лицам, распределяются в отношениях: 80 % направляются на содержание общего имущества собственников дома, 20 % - собственниками помещений дома передаются управляющей организации в качестве вознаграждения.

3.2.6. Поручать выполнение отдельных обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.7. Принимать от Собственника плату за жилищные и коммунальные услуги.

3.2.8. В случае невнесения Собственником платы в течение двух месяцев произвести ограничение либо приостановление подачи коммунальных услуг (через 1 месяц после письменного предупреждения (претензии) Собственника, с предварительным (за 3 суток) письменным извещением в случае несвоевременной или неполной оплаты Собственником коммунальных услуг).

3.2.9. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через два дня после письменного предупреждения случаях:

- а) самовольного присоединения к внутридомовым инженерным системам или присоединения к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета;
- б) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;
- в) использования Собственником бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения;
- г) нарушения собственником условий настоящего договора по оплате услуг управляющей организации течение 2 месяцев

Предоставление услуг возобновляется в течение суток с момента устранения указанных причин.

3.2.10. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.11. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности за содержание и ремонт инженерных систем (сетей), являющихся общим имуществом Собственников помещений многоквартирного дома с организациями, через сети которых осуществляется подача электрической тепловой энергии, холодной воды и предоставляются услуги водоотведения.

3.2.12. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом Многоквартирного дома представлять интересы Собственника в судебных и иных инстанциях.

3.2.13. Исполнять обязанности по договору только в объеме поступивших платежей. Объемы работ по ремонту общего имущества Многоквартирного дома исполняются Управляющей организацией только при наличии денежных средств на лицевом счете Многоквартирного Дома в объеме достаточном для выполнения ремонтных работ.

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

3.3. Собственник обязан:

10

3.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.3.2. Содержать принадлежащее ему жилое помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, в том числе находящихся в нем инженерных сетей холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения, в сроки, установленные законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры.

3.3.3. 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.

3.3.4. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

3.3.5. Уведомлять Управляющую организацию в 10-дневный срок об изменении количества проживающих человек в своем помещении, возникновении или прекращении права на предоставление мер социальной поддержки, необходимости перерасчета платы за недополученные коммунальные услуги, о сдаче жилого помещения в поднаем.

3.3.6. При планировании отсутствия в жилом помещении на срок более 2-х суток с целью предотвращения аварийных ситуаций, перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.

3.3.7. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями главы 4 Жилищного кодекса РФ.

3.3.8. 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.

3.3.9. 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.

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

3.3.10. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени. Размер пени составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

3.3.11. До вселения в принадлежащие Собственнику жилые помещения нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать услуги отопления жилых помещений.

3.3.12. Согласовать в порядке, установленном Управляющей организацией, установку индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг.

3.3.13. При сдаче жилого помещения по договору найма, производить оплату за жилищные и коммунальные услуги самостоятельно, либо обязать производить оплату нанимателя. О заключении договора найма, приватизации или отчуждении квартиры Собственник обязан письменно уведомить Управляющую организацию в 5-тидневный срок с момента заключения договора с указанием фамилии имени отчества нанимателя, покупателя и реквизитов договора найма или купли - продажи жилого помещения.

3.4. Собственники жилых помещений не вправе:

3.4.1. 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.

3.4.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения управляющей организации.

3.4.3. 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.

ПРОТОКОЛ № 1

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

3.4.5. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

3.4.6. Осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

3.4.7. Производить наличные расчеты за любые виды услуг с исполнительным персоналом Управляющей организации, за исключением пунктов и касс приема платежей.

3.5. Собственник имеет право:

3.5.1. Получать своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и настоящим Договором.

3.5.2. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при изменении планов работ.

3.5.3. Требовать снижения платы за жилищные и коммунальные услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.5.4. Получать от Управляющей организации акты о не предоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества в установленном порядке.

3.5.5. Требовать возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

3.5.6. При обнаружении недостатков выполненной работы или оказанной услуги по содержанию и ремонту общего имущества вправе по своему выбору потребовать:

- безвозмездного устранения недостатков выполненной работы оказанной услуги;
- соответствующего уменьшения цены выполненной работы оказанной услуги;
- безвозмездного повторного выполнения работы;

- возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы или оказанной услуги своими силами или третьими лицами.

3.5.7. Требовать от Управляющей организации производить начисления размера платежа за жилищные и коммунальные услуги с учетом имеющихся у членов семьи Собственника прав на меры социальной поддержки в порядке, установленном законодательством РФ.

3.5.8. Обращаться с жалобами на действия или бездействие Управляющей организации в территориальные органы Государственной жилищной инспекции или иные органы, а также на обращение в суд за защитой своих прав и интересов.

3.5.9. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей организации по настоящему Договору путем создания ревизионной группы из числа собственников и/или через передачу таких полномочий уполномоченному собственниками лицу (органу). Требовать от Управляющей организации в месячный срок предоставлять письменные ответы, связанные с исполнением настоящего Договора.

3.5.10. Выбрать на общем собрании Собственников лиц, которым Управляющая организация, будет представлять краткий письменный отчет о выполнении своих обязанностей по настоящему договору.

3.5.11. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии его расчетов по оплате жилищно-коммунальных услуг (лично либо через своего представителя).

4. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПЛАТЫ И РАСЧЕТОВ.

4.1. Цена настоящего Договора определяется размером платы за помещение и коммунальные услуги и состоит из: платежей за коммунальные услуги, платы за содержание общедомового имущества, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. Плата за содержание, ремонт общего имущества многоквартирного дома, за услуги и работы по управлению многоквартирным домом ежегодно на календарный год устанавливается решением Общего собрания Собственников помещений Многоквартирного дома. Размер платы за содержание, ремонт общего имущества многоквартирного дома, за услуги и работы по управлению многоквартирным домом на момент заключения договора определяется согласно приложению № ___ к настоящему договору. Управляющая организация оставляет у себя в качестве вознаграждения за услуги и работы по управлению многоквартирным домом 20% от сумм, поступающих за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, а так же 20 % от суммы, поступающей от арендаторов общего имущества многоквартирного дома.

4.3. Плата за содержание, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, за услуги и работы по управлению многоквартирным домом подлежат ежегодному перерасчету на величину прогнозного индекса дефлятора Минэкономразвития РФ, в том случае если размер платы не будет изменен решением

12
общего собрания Собственников или в случае отсутствия утвержденного на Общем собрании собственников решения об утверждении тарифа на содержание и ремонт общего имущества дома на текущий год.

4.4. Плата за капитальный и текущий ремонт вносится Собственником в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.5. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца следующего за истекшим месяцем, корректировка по коммунальным услугам вносится до последнего числа месяца первого квартала следующего за отчетным годом, на основании платежных документов, предоставленных Управляющей организацией Собственнику, либо на основании информации, передаваемой в пунктах приема платежей.

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

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

Указанная очередность может быть изменена Управляющей компанией в одностороннем порядке без уведомления Собственника.

4.7. Платежи по настоящему Договору за предоставленные услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома поступают на расчетный счет Управляющей организации.

4.8. Прием платежей за жилищные, коммунальные и иные услуги осуществляется в кассах Управляющей организации, отделениях коммерческих Банков и отделениях Сбербанка России, принимающих платежи в пользу Управляющей организации.

4.9. Неиспользование помещений не освобождает Собственника от расходов на содержание и текущий ремонт и от уплаты коммунальных платежей.

При временном отсутствии Собственника или иных пользователей, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или иных пользователей, в порядке, утверждаемом Правительством РФ.

5. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

5.1. Контроль за исполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору осуществляется Собственником, либо уполномоченными представителями Собственника, а также уполномоченными государственными и муниципальными органами власти и управления.

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

предоставления ежегодного письменного Отчета;

участия уполномоченных представителей собственника в осмотрах общего имущества Многоквартирного дома;

участия уполномоченных представителей собственника в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

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

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

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

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

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

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

7.2. В случае, если в срок до 05 числа месяца, следующего за расчетным, от Собственника помещений не поступило обращений на качество услуг по содержанию, ремонту Многоквартирного дома, коммунальным услугам, услугам управления, то считается, что указанные услуги оказаны в полном объеме и подлежат оплате в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего договора в полном объеме.

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

7.4. Собственник дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, изменение, использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование и иные действия, необходимые для выполнения Управляющей организацией принятых на себя обязательств.

7.5. Для исполнения договорных обязательств Собственник предоставляет следующие персональные данные – фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место своего рождения, адрес, семейное положение, сведения о зарегистрированном праве собственности на помещение, контактные телефоны, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации положений настоящего Договора в части осуществления функций Управляющей организации, возложенных на неё действующим законодательством РФ и заключёнными договорами управления с Собственниками - субъектами персональных данных функций по управлению и техническому обслуживанию (содержанию и ремонту) состава общего имущества многоквартирного дома включая функции по учёту, начислению, выставлению квитанции и сбору платы за жилищные, коммунальные, иные и прочие услуги, ведения паспортного регистрационного учёта, взыскание дебиторской задолженности с физических лиц (Собственников и нанимателей) за которыми числится задолженность по оплате за оказанные им жилищные, коммунальные и прочие услуги. Персональные данные используются исключительно в целях выполнения настоящего Договора.

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

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ

8.1. Настоящий Договор заключается сроком на 1 (один) год.

8.2. Договор вступает в силу с момента подписания его первым Собственником помещения в Многоквартирном доме.

8.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны в том случае, если они совершены в письменной форме и утверждены общим собранием собственников помещений многоквартирного дома в порядке, предусмотренном действующем законодательством или произведены в соответствии с условиями настоящего договора.

В случае возникновения необходимости изменений договора или его отдельных частей, направления заинтересованной стороны другой предложением об этом, не проведения общего собрания собственниками помещений МКД по предложенным изменениям, в соответствии с нормами и смыслом ч. 2 ст. 432, ч. 1 ст. 433, 435, 438 Гражданского Кодекса РФ, ст. 10 ЖК РФ изменения договора считаются принятыми, если большинством собственников совершены действия, подтверждающие принятие предложения.

8.4. Договор подлежит изменению в случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные для Собственника или Управляющей организации иные правила, чем те, которые закреплены в договоре. Указанные изменения вступают в силу с момента, указанного в нормативном акте, и не требуют дополнительного переоформления договора.

8.5. Данный договор является обязательным для всех собственников дома.

8.6. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом за 60 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на тот же срок на тех же условиях.

8.7. В случае досрочного расторжения договора по инициативе Собственника, последний обязан уплатить задолженность перед Управляющей организацией и предоставить в Управляющую организацию надлежаще заверенные копии следующих документов: уведомление о проведении общего собрания, протокол общего собрания, все решения собственников, платежные документы, подтверждающие оплату услуг и работ Управляющей организации всеми Собственниками.

8.8. По инициативе Управляющей организации настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке, о чем собственники обладающие более 25% голосов от общего количества голосов собственников в многоквартирном доме, должны быть предупреждены за 60 календарных дней до даты прекращения настоящего Договора.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Собственник и Управляющая организация будут стремиться разрешить путем взаимных переговоров.

9.2. Если споры и разногласия, возникающие в ходе исполнения настоящего договора, или в связи с ним, либо вытекающие из него, не могут быть решены путем переговоров, то они подлежат рассмотрению в судебном порядке.

9.3. Неотъемлемой частью Договора являются следующие приложения:

1. Приложение №1 «Состав общего имущества Многоквартирного дома»;
2. Приложением № 2 «Перечень и периодичность работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома»;
3. Приложение № 3 «Стоимость работ и услуг, согласно Приложению № 2»
4. Приложением № 4 «Граница эксплуатационной ответственности по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома»
5. Приложение №5 «Периодичность плановых и частичных осмотров элементов и помещений здания с выполнением работ»
6. Приложение № 6 «Перечень работ по содержанию жилых домов

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация
ООО «КЖЭК «Горский»
Юридический адрес: г. Новосибирск, м-н Горский, 64
ИНН:5404245904 КПП:540401001,
р/с:40702810801000005926 в ОАО банк «Левобережный»
БИК: 045004850, к/с: 30101810100000000850

Директор _____ /С.В. Занина/



СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГКВАРТИРНОГО ДОМА

Общим имуществом в Многоквартирном доме являются: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке,

в том числе к общему имуществу Многоквартирного дома относятся:

- фундамент дома;
- подвальное помещение с вентиляционными окнами;
- цоколь и отмостка;
- крыльцо подъездов с козырьками;
- стены, конструкции дома, перекрытия и перегородки, разделяющие помещения разных собственников, швы, стыки и элементы крепления панелей и конструкций;
- внутренние и внешние устройства и элементы, обеспечивающие сбор и удаление с перекрытия дома талой и дождевой воды
- входные двери в подъезды, тамбуры, вестибюли подъездов, помещения подъездов, межэтажные лестничные пролеты и межэтажные площадки, окна и двери межэтажных площадок;
- коридоры, проходы с дверями и перегородками;
- система вентиляции помещений дома;
- мусоропроводы, дефлекторами, зачистными устройствами, шиберами, мусорокамерами и оборудованием для них;
- общедомовые приборы учета потребления энергоресурсов и услуг и элементы их монтажа и обеспечения сохранности;
- разводящие и стояковые трубы отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации;
- вводные распределительные устройства, этажные электрические щиты, стояковая электропроводка, электрические счетчики потребления электроэнергии в местах общего пользования и придомового освещения;
- заземляющие устройства;
- электропроводка, приборы освещения и управления, смонтированные в местах общего пользования и обеспечивающие наружное придомовое освещение;
- телеоборудование, шкафы для слаботочных устройств с аппаратами защиты и управления;
- тепловые пункты и элементы, обеспечивающие их работу и обслуживание;
- автоматические установки пожарной сигнализации, системы пожаротушения и дымоудаления;
- пожарные лестницы;
- придомовая территория с растениями и конструкциями в границах определенных органом местного самоуправления и (или) кадастровым планом и решением общего собрания.

Управляющая организация

ООО «КЖЭК «Горский»

630032, г. Новосибирск, м-н Горский, 64 оф.2

ИНН: 5404245904 КПП: 540401001,

р/с: 40702810801000005926 в ОАО банк

«Левобережный»

БИК: 045004850, к/с: 3010181010000000850

Тел. 301-19-66; 301-19-88

Директор ООО «КЖЭК «Горский»

С.В.Занина

М.П.

Перечень и периодичность работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

Характеристика МКД		ул. Твардовского, дом 22/3
Общая площадь помещений собственников		26 555,40
Площадь жилых помещений		25 763,40
Площадь нежилых помещений		792,00
Площадь дворовой территории		12 647,00
Перечень обязательных видов работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома		Условия выполнения работ, оказания услуг
I	СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА	
1	Техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования	<p>Проведение технических осмотров, профилактического ремонта и устранение незначительных неисправностей в системах отопления, водоснабжения, водоотведения, канализации, электроснабжения, а также: ремонт, регулировка, наладка и испытание систем центрального отопления; промывка, опрессовка, консервация и расконсервация системы центрального отопления; укрепление трубопроводов, мелкий ремонт изоляции, проверка исправности канализационных вытяжек и профилактическая прочистка канализации и выполнение других работ в соответствии с приложениями к договору управления № 5 и № 6. Устранение причин при обнаружении неисправности инженерных систем и т.д. в соответствии с перечнем, утвержденным постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 и в соответствии с постановлением Правительства РФ от 27.09.2003 № 170 и на основании договора управления</p>
1.1.	В том числе замена ламп накаливания в местах общего пользования	<p>1000 шт. ППР 2 раза в год, замена ламп в лифтовых холлах и на первых этажах - по заявкам, в межквартирных коридорах - по заявкам в рамках сумм, заложенных на данный вид работ</p>
2	Техническое обслуживание конструктивных элементов зданий	<p>Проведение технических осмотров, профилактического ремонта и устранение незначительных неисправностей в конструктивных элементах здания, смена и восстановление разбитых стекол; ремонт и укрепление окон и дверей; очистка кровли от мусора, грязи, снега, наледи, снежных шапок и сосулек и выполнение других работ в соответствии с приложениями к договору управления № 5 и № 6. Устранение причин при обнаружении неисправности инженерных систем и т.д. в соответствии с перечнем, утвержденным постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 и в соответствии с постановлением Правительства РФ от 27.09.2003 № 170 и на основании договора управления</p>
3	Аварийно-ремонтное обслуживание	круглосуточно на системах водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и энергообеспечения
4	Санитарное содержание лестничных клеток	

4.1.	влажная уборка лестничных площадок и маршей	выше третьего этажа - 5 раз в неделю
4.2.	мытьё лестничных площадок и маршей	нижние три этажа - 5 раз в неделю, 3 раза в месяц все этажи
4.3.	мытьё полов кабины лифтов	5 раз в неделю
4.4.	мытьё стен, дверей, оконных ограждений, перил, чердачных лестниц, плафонов, почтовых ящиков, шкафов для электрощитков и слаботочных устройств, обметание пыли с потолков	2 раза в год
4.5.	влажная протирка стен, дверей, потолков и плафонов кабины лифта, подоконников, почтовых ящиков	1 раз в месяц
4.6.	влажная протирка отопительных приборов	1 раз в квартал
4.7.	мытьё окон, в том числе в подвалах (9 шт., 8 кв.м.)	2 раза в год
4.8.	уборка крыльца	5 раз в неделю
5	Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества дома	
5.1.	<i>холодный период</i>	
5.1.1.	подметание территории	асфальт 1 класса - 1 раз в двое суток, асфальт 2 и 3 класса - 1 раз в сутки
5.1.2.	сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов	2 раза в сутки в дни сильных снегопадов
5.1.3.	посыпка территории пескосмесью	в дни гололеда не менее 1 раза в день
5.1.4.	очистка от наледи и льда крышек люков и пожарных колодцев	1 раз в неделю
5.1.5.	очистка участков территории от снега и наледи при механизированной уборке	6 раз в холодный период
5.1.6.	очистка контейнерной площадки	7 раз в неделю
5.1.7.	сметание снега со ступеней и площадки перед входом в подъезд	7 раз в неделю
5.1.8.	протирка указателей	1 раз за период
5.2.	<i>теплый период</i>	
5.2.1.	подметание территории с дни без осадков или в дни с осадками до 2 см	асфальт 1 класса - 1 раз в двое суток, грунт 2 класса и асфальт 2 и 3 класса - 1 раз в сутки
5.2.2.	частичная уборка территории в дни с осадками более 2 см	асфальт 1, 2 и 3 класса - 50 % территории 1 раз в двое суток
5.2.3.	уборка газонов, кошение	уборка 1 раз в двое суток кошение 1 раз в 2 недели

5.2.4.	подметание ступеней и площадок перед входом в подъезд	5 раз в неделю
5.2.5.	уборка контейнерной площадки	7 раз в неделю
5.2.6.	уборка приямков	2 раза за период
5.2.7.	протирка указателей	1 раза за период
5.2.8.	озеленение, благоустройство	в течении летнего периода
6	Автоуслуги по вывозу снега и механизированная уборка дворовой территории	за фактически вывезенный объем (с последующей корректировкой за отчетный период)
7	Сбор, вывоз и утилизация крупногабаритных бытовых отходов	1 раз в неделю
8	Сбор, вывоз и утилизация твердых бытовых отходов	не реже одного раза в сутки
9	Дератизация, дезинсекция	дератизация - 1 раз в квартал, дезинсекция - 2 раза в год
10	Тех.обслуживание средств автоматизации ИТП	ежемесячно
11	Техническое обслуживание ОПУ (тепловая энергия, горячее и холодное водоснабжение)	ежемесячно
12	Техническое обслуживание лифтов	ежемесячно согласно договору со специализированной организацией
13	Техническое обслуживание средств противопожарной автоматики (ППА)	Ежемесячно согласно договору со специализированной организацией
	ТЕКУЩЕЕ СОДЕРЖАНИЕ МКД	
	УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ 18%	Планирование работ по содержанию и ремонту общего имущества дома; планирование финансовых и технических ресурсов; осуществление систематического контроля над качеством услуг и работ подрядных организаций и за исполнением договорных обязательств; проведение оплаты работ и услуг подрядных организаций в соответствии с заключенными договорами за надлежащее качество работ и услуг, сбор платежей с нанимателей и собственников помещения, в т.ч. за коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате ЖКУ; ведение технической документации по МКД, работа с населением, в т.ч. рассмотрение обращений и жалоб по качеству обслуживания; выполнение диспетчерских функций по приему заявок от населения и функций, связанных с регистрацией граждан.

Управляющая организация
ООО «КЖЭК «Горский»
630032, г. Новосибирск, м-н Горский, 64 оф.2
ИНН:5404245904 КПП:540401001,
р/с:40702810801000005926 в ОАО банк
«Левобережный»
БИК: 045004850, к/с: 30101810100000000850
Тел. 301-19-66; 301-19-88
Директор ООО «КЖЭК «Горский»



С.В.Занина

М.П.

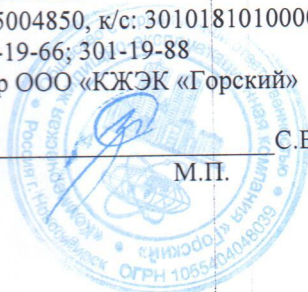
**Перечень и периодичность
работ и услуг по текущему содержанию общего имущества многоквартирного дома
№ 22/3 по ул. Твардовского
на период 2015-2016 гг.**

Характеристика МКД		ул. Твардовского, дом 22/3	
Общая площадь помещений собственников		26 555,40	
Площадь жилых помещений		25 763,40	
Площадь нежилых помещений		792,00	
Площадь дворовой территории		12 647,00	
Перечень обязательных видов работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома		Условия выполнения работ, оказания услуг	Размер платы за 1 кв.м. площади помещений в месяц, руб.
I	СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА		
1	Техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования	Проведение технических осмотров, профилактического ремонта и устранение незначительных неисправностей в системах отопления, водоснабжения, водоотведения, канализации, электроснабжения, а также: ремонт, регулировка, наладка и испытание систем центрального отопления; промывка, опрессовка, консервация и расконсервация системы центрального отопления; укрепление трубопроводов, мелкий ремонт изоляции, проверка исправности канализационных вытяжек и профилактическая прочистка канализации и выполнение других работ в соответствии с приложениями к договору управления № 5 и № 6. Устранение причин при обнаружении неисправности инженерных систем и т.д. в соответствии с перечнем, утвержденным постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 и в соответствии с постановлением Правительства РФ от 27.09.2003 № 170 и на основании договора управления	5,04
1.1.	В том числе замена ламп накаливания в местах общего пользования	1000 шт. ППР 2 раза в год, замена ламп в лифтовых холлах и на первых этажах - по заявкам, в межквартирных коридорах - по заявкам в рамках сумм, заложенных на данный вид работ	0,08
2	Техническое обслуживание конструктивных элементов зданий	Проведение технических осмотров, профилактического ремонта и устранение незначительных неисправностей в конструктивных элементах здания, смена и восстановление разбитых стекол; ремонт и укрепление окон и дверей; очистка кровли от мусора, грязи, снега, наледи, снежных шапок и сосулек и выполнение других работ в соответствии с приложениями к договору управления № 5 и № 6. Устранение причин при обнаружении неисправности инженерных систем и т.д. в соответствии с перечнем, утвержденным постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 и в соответствии с постановлением Правительства РФ от 27.09.2003 № 170 и на основании договора управления	3,01
3	Аварийно-ремонтное обслуживание	круглосуточно на системах водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и энергообеспечения	1,04

4	Санитарное содержание лестничных клеток		4,00
4.1.	влажная уборка лестничных площадок и маршей	выше третьего этажа - 5 раз в неделю	3,56
4.2.	мытьё лестничных площадок и маршей	нижние три этажа - 5 раз в неделю, 3 раза в месяц все этажи	0,37
4.3.	мытьё полов кабины лифтов	5 раз в неделю	0,01
4.4.	мытьё стен, дверей, оконных ограждений, перил, чердачных лестниц, плафонов, почтовых ящиков, шкафов для электрошитков и слаботочных устройств, обметание пыли с потолков	2 раза в год	0,02
4.5.	влажная протирка стен, дверей, потолков и плафонов кабины лифта, подоконников, почтовых ящиков	1 раз в месяц	0,01
4.6.	влажная протирка отопительных приборов	1 раз в квартал	0,00
4.7.	мытьё окон, в том числе в подвалах (9 шт., 8 кв.м.)	2 раза в год	0,02
4.8.	уборка крыльца	5 раз в неделю	0,01
5	Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества дома		5,44
5.1.	<i>холодный период</i>		2,90
5.1.1.	подметание территории	асфальт 1 класса - 1 раз в двое суток, асфальт 2 и 3 класса - 1 раз в сутки	1,19
5.1.2.	сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов	2 раза в сутки в дни сильных снегопадов	1,54
5.1.3.	посыпка территории пескосмесью	в дни гололеда не менее 1 раза в день	0,12
5.1.4.	очистка от наледи и льда крышек люков и пожарных колодцев	1 раз в неделю	0,01
5.1.5.	очистка участков территории от снега и наледи при механизированной уборке	6 раз в холодный период	0,01
5.1.6.	очистка контейнерной площадки	7 раз в неделю	0,02
5.1.7.	сметание снега со ступеней и площадки перед входом в подъезд	7 раз в неделю	0,01
5.1.8.	протирка указателей	1 раз за период	0,00
5.2.	<i>теплый период</i>		2,55
5.2.1.	подметание территории с дни без осадков или в дни с осадками до 2 см	асфальт 1 класса - 1 раз в двое суток, грунт 2 класса и асфальт 2 и 3 класса - 1 раз в сутки	1,24
5.2.2.	частичная уборка территории в дни с осадками более 2 см	асфальт 1, 2 и 3 класса - 50 % территории 1 раз в двое суток	0,10
5.2.3.	уборка газонов, кошение	уборка 1 раз в двое суток кошение 1 раз в 2 недели	1,11

5.2.4.	подметание ступеней и площадок перед входом в подъезд	5 раз в неделю	0,00
5.2.5.	уборка контейнерной площадки	7 раз в неделю	0,01
5.2.6.	уборка приямков	2 раза за период	0,01
5.2.7.	протирка указателей	1 раза за период	0,00
5.2.8.	озеленение, благоустройство	в течении летнего периода	0,09
6	Автоуслуги по вывозу снега и механизированная уборка дворовой территории	за фактически вывезенный объем (с последующей корректировкой за отчетный период)	0,21
7	Сбор, вывоз и утилизация крупногабаритных бытовых отходов	1 раз в неделю	0,78
8	Сбор, вывоз и утилизация твердых бытовых отходов	не реже одного раза в сутки	1,47
9	Дератизация, дезинсекция	дератизация - 1 раз в квартал, дезинсекция - 2 раза в год	0,04
10	Тех.обслуживание средств автоматизации ИТП	ежемесячно	0,21
11	Техническое обслуживание ОПУ (тепловая энергия, горячее и холодное водоснабжение)	ежемесячно	0,17
12	Техническое обслуживание лифтов	ежемесячно согласно договору со специализированной организацией	1,95
13	Техническое обслуживание средств противопожарной автоматики (ППА)	Ежемесячно согласно договору со специализированной организацией	1,79
	ТЕКУЩЕЕ СОДЕРЖАНИЕ МКД		25,16
	УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ 18%	Планирование работ по содержанию и ремонту общего имущества дома; планирование финансовых и технических ресурсов; осуществление систематического контроля над качеством услуг и работ подрядных организаций и за исполнением договорных обязательств; проведение оплаты работ и услуг подрядных организаций в соответствии с заключенными договорами за надлежащее качество работ и услуг, сбор платежей с нанимателей и собственников помещения, в т.ч. за коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате ЖКУ; ведение технической документации по МКД, работа с населением, в т.ч. рассмотрение обращений и жалоб по качеству обслуживания; выполнение диспетчерских функций по приему заявок от населения и функций, связанных с регистрацией граждан.	4,53

Управляющая организация
ООО «КЖЭК «Горский»
 630032, г. Новосибирск, м-н Горский, 64 оф.2
 ИНН:5404245904 КПП:540401001,
 р/с:40702810801000005926 в ОАО банк
 «Левобережный»
 БИК: 045004850, к/с: 30101810100000000850
 Тел. 301-19-66; 301-19-88
 Директор ООО «КЖЭК «Горский»



С.В.Занина

М.П.

**ГРАНИЦА ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

Между Сторонами по настоящему договору утверждена следующая граница эксплуатационной ответственности Управляющей организации по содержанию и ремонту Общего имущества в Многоквартирном жилом доме.

1. Система электроснабжения: до вводных клемм на квартирном приборе учета, либо до отключающих аппаратов одного Помещения, либо отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети;
2. Системы холодного, горячего водоснабжения: до запорной арматуры (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире) Собственника. При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках.
3. Система отопления: до запорной арматуры (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире) Собственника. При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках, ведущих к приборам отопления (до момента принятия общим собранием Собственников помещений решения о составе общего имущества);
4. Система канализации: до тройника стояка, лежака (плоскость раструба тройника).
5. По строительным конструкциям: до внутренней поверхности стен квартиры, оконных заполнений и входных дверей в квартиру.

Управляющая организация
ООО «КЖЭК «Горский»
630032, г. Новосибирск, м-н Горский, 64
оф.2
ИНН: 5404245904 КПП: 540401001,
р/с: 40702810801000005926 в ОАО банк
«Левобережный»
БИК: 045004850, к/с:
30101810100000000850
Тел. 301-19-66; 301-19-88
Директор ООО «КЖЭК «Горский»

М.П. С.В.Занина



Периодичность плановых и частичных осмотров элементов и помещений здания с выполнением работ

№	Конструктивные элементы, отделка, домовое оборудование	Профессия осматривающих	Количество осмотров в год
1.	Вентиляционные каналы и шахты	Рабочий по обслуживанию	1
2.	Холодное и горячее водоснабжение, канализация. Поливочные наружные устройства (краны, разводка). С выполнением работ по прочистке, устранению мелких неисправностей, работ по профилактике.	Сантехник	2
3.	Система внутреннего водоотвода с крыш здания	Сантехник	1
4.	Центральное отопление	Сантехник	1
5.	Осмотр общедомовых электрических сетей, вводных распределительных устройств и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений. Осмотр электрических сетей в технических подвалах и на чердаке, в том числе распаянных и протяжных коробках и ящиках с удалением из них влаги и ржавчины	Электромонтер	2
6.	Осмотр светильников с заменой сгоревших ламп	Электромонтер	2

Управляющая организация**ООО «КЖЭК «Горский»**630032, г. Новосибирск, м-н Горский, 64
оф.2

ИНН: 5404245904 КПП: 540401001,

р/с: 40702810801000005926 в ОАО банк

«Левобережный»

БИК: 045004850, к/с:

30101810100000000850

Тел. 301-19-66; 301-19-88

Директор ООО «КЖЭК «Горский»

С.В.Занина

М.П.



ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ЖИЛЫХ ДОМОВ

А. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов

1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации на общедомовом имуществе, уплотнение сгонов, прочистка канализации и устранение засоров.
2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, вантузов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).
3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, в количестве 45% от общего числа ламп накаливания, мелкий ремонт электропроводки и др.).
4. Прочистка канализационного лежака. – 2 раза в год.
5. Проверка исправности канализационных вытяжек. – 1 раз в год.
6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах. – 1 раз в год.
7. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов (по отдельной смете)

Б. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период.

1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.
3. Снятие пружин на входных дверях.
4. Консервация системы центрального отопления.
5. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.
6. Ремонт просевших отмосток (по согласованию с собственниками).

В. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период

1. Утепление оконных и балконных проемов в местах общего пользования.
2. Замена разбитых стекол окон и балконных дверей в местах общего пользования.
3. Утепление чердачных перекрытий.
4. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
5. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
6. Проверка исправности слуховых окон и жалюзей.
7. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.
8. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
9. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.
10. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений в местах общего пользования.
11. Консервация поливочных систем.
12. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
13. Ремонт и укрепление входных дверей в местах общего пользования.

Г. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров

1. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.

- 25
2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах.
 3. Уплотнение сгонов.
 4. Прочистка внутренней канализации.
 5. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.
 6. Укрепление трубопроводов.
 7. Проверка канализационных вытяжек.
 8. Мелкий ремонт изоляции.
 9. Проветривание колодцев.
 10. Смена перегоревших электролампочек на лестничных клетках, технических подпольях и чердаках при проведении ППР по графику – 2 раза в год
 11. Устранение мелких неисправностей электропроводки при проведении ППР по графику

Д. Прочие работы

1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
2. То же вентиляции.
3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
4. Очистка и промывка водопроводных кранов.
5. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.
6. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.
8. Удаление с крыш снега и наледей 2 раза в сезон (при обильных снегопадах по отдельной смете)
9. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев 2 раза в год, согласно перечню.
10. Уборка и очистка придомовой территории.
11. Уборка помещений общего пользования, подвалов, чердаков.
12. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. на лестничных клетках по перечню.
13. Удаление мусора из здания и его транспортировка – 2 раза в год с мест общего пользования, подвалов, чердаков.
15. Поливка тротуаров и замощенной территории (по перечню).

Управляющая организация

ООО «КЖЭК «Горский»

630032, г. Новосибирск, м-н Горский, 64
оф.2

ИНН: 5404245904 КПП: 540401001,

р/с: 40702810801000005926 в ОАО банк

«Левобережный»

БИК: 045004850, к/с:

30101810100000000850

Тел. 301-19-66; 301-19-88

Директор ООО «КЖЭК «Горский»

С.В.Занина

М.П.



Прочитано и прогнумеровано
Протокол на 2-х листах,
Проект договора управления МКД № 22/3 по ул. Твардовского на 23-х
листах
Инициатор общего собрания собственников - Мамстёва
О.Л. « 05 08 2015г. »

