Общество с ограниченной ответственностью УК «ЭКО Плюс»

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом с собственником жилого помещения

*А/Сг.р сер*

г. Новосибирск 2011 год

Договор

управления многоквартирным домом с собственником жилого помещения

« » 2011г. г. Новосибирск

Собственники жилого помещения — квартиры № , общей площадью кв.м., многоквартир­ного дома по ул. г.Новосибирска :

именуемые в дальнейшем Собственники и ООО УК «ЭКО Плюс», именуемая в дальнейшем Управляющая организация, в лице генерального директора Тимонова Анатолия Константиновича, действующего на осно­вании Устава, именуемые совместно Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартир­ным домом (далее - Договор).

Целью настоящего договора является 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 и коммунальных услуг.

1. Общие положения
   1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в

многоквартирном доме состоявшегося с « » 2011г. по « » ^2011г., протокол

от « » 2011г. №

* 1. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в много­квартирном доме.
  2. 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 соответствующими правовыми и нормативными актами.
  3. Управляющая организация обеспечивает предоставление жилищных и коммунальных услуг надле­жащего качества в соответствии со степенью его благоустройства с учётом утверждённых тарифов.
  4. Для целей настоящего договора применяются следующие термины и понятия:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности которого на жилое помещение в мно­гоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Управляющая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

Общее имущество многоквартирного дома (приложение 1) - имущество, не являющееся частями квар­тир и предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе: межквартир- ные 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 ненесу- щие 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 i иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, располо женные на указанном земельном участке. Границы и размер земельного участка, на котором расположе многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законе дательства о градостроительной деятельности.

Коммунальные услуги - деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабженш горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению и отоплению, обеспечивающая комфортш условия проживания граждан в жилых помещениях.

Жилищные услуги - услуги исполнителя по поддержанию и восстановлению надлежащего техничесг го и санитарного состояния общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выве ТБО и другие услуги, предусмотренные Договором.

Совет дома - орган управления многоквартирным домом, который избирается собственниками поме1 ний данного дома на общем собрании и действует на основании положений ст. 161.1 ЖК РФ.

. Управляющая Компания принимает в управление жилой дом на основании решения общего собст- :ов помещений в многоквартирном доме в составе и состоянии, указанном в акте осмотра общего ства многоквартирного дома.

1. Предмет договора

По настоящему Договору Управляющая организация, в течение согласованного в пункте 9.1. на­го договора срока, за плату, указанную в разделе 6 настоящего договора, обязуется оказывать услуги тнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять альные и жилищные услуги надлежащего качества, осуществлять иную направленную на достижение правления многоквартирным домом деятельность, авление жилым домом включает:

>ганизацию эксплуатации жилого дома в соответствии с действующими нормами и. правилами; эганизацию взаимоотношений с ресурсоснабжающими организациями, подрядными и специализиро- 1 организациями;

ганизацию работы с собственниками, нанимателями и арендаторами;

ганизацию предоставления жилищных и коммунальных услуг собственникам и нанимателям жилых шй;

дготовку предложений Собственникам по проведению работ по содержанию и ремонту, расчёту на их проведение, а также подготовку предложений Собственникам относительно необходимости ия капитального ремонта, перечня и сроков проведения капитального ремонта, расчёт расходов на ;дение и размер платы за капитальный ремонт на 1 кв. м. жилой площади;

щотовку экономических расчётов по планируемым работам и/или услугам, касающимся капиталь- >нта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества;

полнение функций заказчика работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества мно- >ного дома.

еречень, периодичность, стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества угирного дома в пределах границ эксплуатационной ответственности утверждается решением об- ания Собственников и указан в Приложении № 2 к настоящему Договору.

цей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и иуществом - помещением собственника является:

троительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и tepb в помещение (квартиру);

стемах горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояко- троводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей - по первым свар- яениям на стояках;

стеме канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в i (квартире);

стеме электроснабжения - выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, шых в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу; ia отопления включается в зону ответственности Управляющей компании в полном объёме, в том яние теплоизоляции сетей ХГВС и отопления.

гтучае возникновения необходимости проведения не установленных Договором дополнительных /г, Собственники на общем собрании определяют необходимый объем и стоимость работ (услуг), здения работ, порядок их оплаты согласовываются с Председателем Совета дома путём визиро- етствующих договоров. Неустановленные Договором работы и услуги оплачиваются Собствен- шнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доле его собст- бщем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме.

латы на капитальный ремонт утверждается на общем собрании собственников с учетом предло- . Сторон о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материа- финансирования ремонта и других условий.

ополнительных работ (услуг) производится согласно Перечня платных услуг, который находит- зравляющей организации и у Председателя Совета дома.

вляющая организация обеспечивает реализацию решений общего собрания Собственников ука- оквартирного дома по вопросам пользования общим имуществом.

зень работ и услуг может быть изменён исключительно на основании решения общего собра- зиков многоквартирного дома.

1. Обязанности и права Сторон

ляющая организация обязана:

ступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по на- овору в срок не позднее, чем 30 дней со дня подписания акта-приема передачи многоквартир- правление. О дате начала выполнения своих обязанностей по управлению многоквартирным

домом по настоящему Договору известить Собственников жилых помещений путем размещения информа­ции об этом в каждом подъезде дома на стендах, расположенных на лестничной площадке первого этажа.

1. 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, регламентирующих оказание жилищных и коммунальных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в мно­гоквартирном доме.
2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквар­тирном доме в соответствии с перечнем, указанном в Приложении № 2 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 в срок, согласованный с собственником помещения, заявившем указанные требования.

1. Производить техническую эксплуатацию общего имущества многоквартирного дома в соответст­вии с действующими правилами и нормами, а также вести технический пообъектный учёт (вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование, объекты придомового благоустройства, вести статистическую, финансово-хозяйственную документацию, связанную с управлением дома.

Организовать круглосуточное аварийно-диспетчесрское обслуживание многоквартирного дома, устра­нять аварии круглосуточно, а также надлежащее выполнение заявок Собственников по содержанию и теку­щему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем многоквартирно­го дома включает в себя:

а) техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;

б) осмотры;

в) подготовка к сезонной эксплуатации;

г) текущий ремонт.

Санитарное содержание включает в себя:

а) уборка мест общего пользования;

б) уборка мест придомовой территории;

в) уход за зелеными насаждениями;

г) содержание контейнерных площадок и вывоз ТБО, КБО.

д) дератизацию и дезинсекцию в помещениях, входящих в состав общего имущества дома.

При оказании услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартир­ном доме:

* регулярно, (по мере подачи заявок), а также перед началом отопительного сезона и после его оконча­ния, производить осмотры общего имущества в многоквартирном доме, на их основе производить анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывать планы работ, учитывать при их разработ­ке и корректировке требования и предложения собственников; вести Журнал проведения осмотров;
* проводить выбор подрядных и специализированных организаций для оказания услуг и выполнения ра­бот по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе и на конкурсной ос­нове, заключать с ними договоры, либо оказывать услуги и выполнять работы самостоятельно;
* контролировать и требовать исполнения договорных обязательств лицами, оказывающими услуги и вы­полняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
* принимать совместно с уполномоченным общим собранием собственников представителем объемы и качество выполненных работ по заключенным с подрядными и специализированными организациями дого­ворам;

вести бухгалтерский, оперативный и технический пообъектный учет, делопроизводство; - организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, возникающие в рабочее время;

* выполнять платные заявки по ремонту личного имущества собственника за дополнительную плату на условиях, дополнительного согласованных с собственником жилого помещения. Работы, связанные с ис­пользованием общего имущества (отключение стояков, системы отоплениям и т. п.) оплачиваются по тари­фам, закреплённым в Перечне платных услуг, который находится в офисе Управляющей организации и у Председателя Совета дома;
* обеспечивать сохранность и рациональное использование общего имущества в многоквартирном доме, не допускать его порчу или повреждение.

1. Принимать документы на регистрацию граждан по месту жительства собственника, выдавать им необходимые справки, заверять доверенности, характеристики, осуществлять взаимодействие с уполномо­ченными органами (федеральная миграционная служба, военкоматы).
2. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. В течение месяца со дня получения письменного заявления собственника письменно информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу.
3. Отражать расчеты с Собственниками на их лицевых счетах. Своевременно, не позднее 1 числа ка­ждого месяца, выставлять в адрес Собственников платежные документы на внесение платы за жилое поме­щение за прошедший месяц, либо предоставлять Собственникам возможность оплаты на основании инфор­мации, передаваемой с помощью электронных или иных платежных систем (например, с использованием биллинговой системы).
4. Осуществлять перерасчет в случаях оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержа­нию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставления коммунальных услуг ненадле­жащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в течение меся­ца с момента составления соответствующего акта.
5. Не менее чем за два дня информировать собственника через «Объявления» в каждом подъезде дома на стендах, размещенных на лестничной площадке первого этажа о предстоящих отключениях или ограни­чениях предоставления коммунальных услуг, за исключением аварийных случаев.
6. Использовать поступающие от Собственников денежные средства в целях исполнения настоящего Договора.
7. Представлять отчёт в форме, указанной в Приложении № 5 к настоящему Договору, об исполне­нии обязательств по Договору собственникам помещений в течение первого квартала, за исключением фи­нансового отчёта, который предоставляется в недельный срок после его принятия и проверки Государствен­ной налоговой службой.

Отчёты предоставляются всем собственникам помещений путём размещения их в письменном виде на информационных стендах, установленных в каждом подъезде жилого дома.

1. Заключать и корректировать договоры на техническое обслуживание, санитарное содержание и текущий ремонт жилого дома, договоры с ресурсоснабжающими организациями и другие необходимые до­говоры, связанные с эксплуатацией, текущим ремонтом принятого в управление многоквартирного дома, осуществлять контроль их выполнения. Члены Совета дома вправе знакомиться со всеми договорами, ка­сающимися обслуживания многоквартирного дома.
2. За 30 дней до прекращения действия настоящего Договора, передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением многоквартирным домом документы вновь вы-

ранной управляющей организации, ТСЖ, ЖК или иному специализированному потребительскому коопера­тиву, созданному для управления многоквартирным домом, или при выборе собственниками непосредствен­ного управления одному из собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управ- 1ения многоквартирным домом.

1. Управляющая организация информирует Собственников об изменении тарифов и ставок не позд- tee, чем за 10 дней до начала календарного года путем размещения информации об этом в каждом подъезде ома на стендах, размещенных на лестничной площадке первого этажа.
2. Управляющая организация на основании решения общего собрания собственников помещений о роведении капитального ремонта подготавливает и направляет заявку о включении капитального ремонта эма в муниципальную адресную программу г. Новосибирска в соответствии с требованиями Федерального кона№ 185-ФЗ.
3. Согласно жилищного кодекса, Управляющая организация отвечает перед собственниками и шни­целями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества. При этом внесение платы за ком- 'нальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением собственниками помещений многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или догово- VI найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме )их обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед управляющей организацией (п. 7.1

155 ЖК РФ)..

1. Управляющая организация имеет право:
2. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему До- ору. Принимать, с учетом решений, принятых на общем собрании собственников помещений в много- ртирном доме, решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в много- этирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных )вий проживания. Проводить выбор подрядных и специализированных организаций для выполнения ра- по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и контролировать их деятель- ъ по качеству, объему, своевременности и стоимости выполненных услуг и работ.
3. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности за содержание и ремонт ин- :рных систем (сетей), являющихся общим имуществом Собственников помещений многоквартирного

с организациями, через сети которых осуществляется подача электрической и тепловой энергии, хо- ой воды и предоставляются услуги водоотведения.

1. Предъявлять требования к Собственникам по своевременному внесению платы за установленные Договором и выполненные работы и услуги. К неплательщикам принимать меры по взысканию задолженно­сти в соответствии с законодательством РФ.
2. Организовывать и проводить проверку технического состояния систем отопления, горячего и хо­лодного водоснабжения, канализации и электроснабжения в помещениях, принадлежащих Собственникам.
3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников.
4. Требовать обеспечения 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.
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-, электроснабжение, а также водоотведение;

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

1. Приостановить или ограничить предоставление одной или нескольких коммунальных услуг, ука­занных в предупреждении, через 1 месяц после письменного предупреждения (претензии) Собственника, с предварительным (за 3 суток) письменным извещением в случае несвоевременной или неполной оплаты Собственником коммунальных услуг за три и более расчетных периодов (до ликвидации задолженности);
2. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 10 дней после письмен­ного предупреждения в случаях:

а) самовольного присоединения к внутридомовым инженерным системам или присоединения к внутри- домовым 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.

1. Предоставление услуг возобновляется в течение 2-х календарных дней с момента устранения при­чин, указанных в п.3.2.8., 3.2.9.
2. На основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, вступать в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом Собст­венников, в том числе заключение договоров об использовании конструктивных элементов многоквартирно­го дома под размещение рекламных и информационных конструкций иных договоров, позволяющих из­влечь доход от использования общего имущества Собственников и не приводящих к ухудшению его состоя­ния. Доходы, полученные от использования общего имущества третьими лицами, распределяются следую­щим образом: 10% - Управляющая организация оставляет на своём расчётном счёте, остальные 90% ис­пользуются на работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома со­гласно решений общего собрания Собственников помещений. Договора, позволяющие извлечь доход для Собственников подписываются Управляющей организацией, Председателем Совета дома, и заинтересован­ным арендатором.
3. Собственник обязан:
4. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах.
5. 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, отопления, электроснабжения, в сроки, установленные жилищным 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.
6. Предоставлять возможность Управляющей организации своевременно или в аварийном порядке обслуживать и производить ремонт внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения, конструктивных элементов здания, допуская для этого в занимаемое им помещение имеющих соответствующие полномочия должностных лиц Управляющей организации и подряд­ных организаций.
7. Незамедлительно сообщать Управляющей организации либо в аварийно-диспетчерскую службу о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нару­шениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.
8. Ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, производить оплату за жилое помещение и коммунальные услуги.
9. Уведомлять Управляющую организацию в 10-дневный срок об изменении количества проживаю­щих человек в своем помещении, необходимости перерасчета платы за недополученные коммунальные ус­луги, о сдаче жилого помещения в поднаем, изменении количества собственников в одной квартире.
10. 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.
11. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требо­ваниями главы 4 Жилищного кодекса РФ.
12. Использовать жилые помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначени­ем, то есть для проживания граждан, а также с учетом ограничений использования, установленных Жилищ­ным Кодексом РФ.
13. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими зриборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, троходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.
14. Соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц - пользователей помещений.
15. До вселения в принадлежащие Собственнику жилые помещения нести расходы на содержание >бщего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать услуги отопления жилых помещений.
16. Допускать в занимаемые жилые помещения, в заранее согласованное время, специалистов Управ- яющей организации и специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро- набжения, водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктив- ых элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в юбое время.
17. Согласовать с Управляющей организацией дату и время установки индивидуальных приборов 4ета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг. Своевременно передавать в Управляющую )мпанию показания индивидуальных (квартирных) приборов учёта для расчёта платы за коммунальные ус- /ги не позднее 25 числе текущего месяца.
18. При сдаче жилого помещения по договору найма, производить оплату за жилищные и комму- шьные услуги самостоятельно, либо обязать производить оплату нанимателя. О заключении договора най- I, приватизации или отчуждении квартиры Собственник обязан письменно уведомить Управляющую орга- 1зацию в 5-тидневный срок с момента заключения договора с указанием фамилии имени отчества нанима­ли, покупателя и реквизитов договора найма или купли - продажи жилого помещения.
19. Избрать Совет многоквартирного дома из числа собственников данного дома с наделением его лномочиями согласно ст. 161.1 ЖК РФ.
20. Собственники жилых помещений не в праве:
21. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей ксимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженер- х систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения.
22. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения управляющей организа- 1.
23. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к внут- [омовым инженерным системам в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые системы внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный жилой [ и в технический паспорт жилого помещения.
24. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом поме- |ии, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения.
25. Самовольно нарушать пломбы на общедомовых приборах учета, демонтировать приборы учета и цествлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.
26. Осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей низацией.
27. Производить наличные расчеты за любые виды услуг с исполнительным персоналом Управляющей низации, за исключением пунктов и касс приема платежей.
28. 5. Собственник имеет право:

.5.1. На своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ре- у общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в 4, установленные нормативными документами и настоящим договором.

1. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартир- юме, в принятии решений при изменении планов работ.

.5.3. На снижение платы за жилищные и коммунальные услуги в случае их некачественного, неполного есвоевременного предоставления в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

1. Получать от Управляющей организации акты о непредоставлении или предоставлении коммуналь- слуг ненадлежащего качества в установленном порядке.
2. На возмещение убытков, понесенных по вине Управляющей организации.
3. 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.

1. 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.
2. 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. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей организации по настоящему До­говору в соответствии с ч.11.ст. 162 ЖК РФ, разделом IV «Правил содержания общего имущества в много­квартирном доме...», утверждённых постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г № 491 и «Стандартом раскрытия информации...», утверждённым постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. N 731.
4. Получать от Управляющей организации или Ресурсоснабжающей организации сведения о состоя­нии его расчетов по оплате жилищно-коммунальных услуг (лично или через своего представителя).
5. Порядок контроля исполнения договора
   1. Управляющая организация представляет отчет по утверждённой форме (Приложение 5) о выполне­нии условий настоящего договора ежегодно, в течение первого квартала текущего года, по истечении каждо­го года осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом настоящему Договору. Отчет представляется путем его размещения в каждом подъезде дома на стендах, расположенных на лестничной площадке первого этажа или председателю Совета многоквартирного дома, избранному общим собранием собственников данного дома.
   2. Управляющая организация по запросу Председателя Совета дома, но не чаще 1 раза в квартал, пред­ставляет краткий письменный отчет о проделанных работах, а также о результатах рассмотрения и принятия мер по жалобам и заявлениям жителей многоквартирного дома.
   3. При обнаружении фактов ненадлежащего исполнения Договора, оказания коммунальных услуг не­надлежащего качества Собственникам и нанимателям многоквартирного дома, в присутствии представителя Управляющей организации составляется акт, который является основание для перерасчёта платы. Акт со­ставляется комиссией, в составе не менее трёх человек, включая представителя Управляющей организации. В случае, если представитель Управляющей организации в течении 24 часов (рабочие дни) с момента об­ращения с просьбой зафиксировать данные факты не прибыл для подписания акта, составление акта произ­водится в его отсутствие. Под обращением стороны подразумевают: звонок диспетчеру с регистрацией в журнале учёта, письменное обращение в управляющую организацию, переданное почтой либо лично с реги­страцией в журнале учёта входящей корреспонденции. Вышеуказанный акт должен содержать дату и время составления, характер, причины и последствия выявленных нарушений, а также подписи членов комиссии. По возможности к акту прилагаются фото и видео материалы.
   4. Собственники многоквартирного дома вправе участвовать в оперативном контроле за исполнением договора путём проверки объёмов, качества и периодичности оказания услуг. Совет дома осуществляет кон­троль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также за качеством предоставляемых коммуналь­ных услуг. Участие председателя Совета дома выражается:

* в осуществлении контроля за выполнением обязательств по заключённым договорам, в осмотре общего имущества многоквартирного дома,
* в подписании актов приёмки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома,
* в подписании актов о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) вы­полнения работ по содержанию и ремонту общего имущества,
* в подписании актов о непредоставлении коммунальных услуг или о предоставлении коммунальных ус­луг ненадлежащего качества,
* в направлении в органы местного самоуправления обращений о невыполнении Управляющей органи­зацией обязательств, предусмотренных ч. 2 ст. 162 ЖК РФ..

1. Порядок рассмотрения жалоб, заявлений и обращений
   1. Управляющая организация обязана рассматривать предложения, заявления и жалобы собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. По мере готов­ности, но не позднее 10 дней со дня получения письменного заявления собственника информировать - решении, принятом по заявленному вопросу.
   2. При необходимости получения какой-либо информации от других организаций, Управляющая орга­низация извещает об этом заявителя и окончательный ответ направляет ему в 3-х дневный срок после полу­чения такой информации.
2. Цена Договора и порядок расчетов по Договору
   1. Цена договора определяется ежегодно, исходя из общей стоимости указанных в договоре управления услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также коммунальных услуг и составляет руб. в 201 году (приложение 2) .
   2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения многоквартирного дома определяется на эбщем собрании собственников с учётом предложений Управляющей организации; тарифов на услуги спе­циализированных организаций - поставщиков услуг жилищно-коммунального комплекса (вывоз ТБО, со­держание контейнеров временного хранения ТБО, услуги организаций лифтового хозяйства и др.), на срок те менее чем на двенадцать месяцев.
   3. Плата за жилые помещения в многоквартирном доме установлена в соответствии с перечнем работ и /слуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирном доме, указанных в приложении 2 к на­стоящему договору, пропорционально доле Собственника в праве общей собственности на жилой дом, ис­целенном в квадратных метрах. Если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собра- •ши не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт, то размер платы устанав- швается в объёме, принятом органом местного самоуправления для жилых помещений, находящихся в му- шципальной собственности.
   4. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоот­ведение, отопление, электроснабжение. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из )бъема потребляемых услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии - исходя из юрмативов потребления коммунальных услуг, утвержденных органами местного самоуправления, за ис- жлючением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению и газоснабжению, утвер- кдаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Травительством Российской Федерации.

Плата за отопление и горячее водоснабжение подлежит корректировке, в порядке, установленном зако- юдательством Российской Федерации.

* 1. При изменении органами местного самоуправления тарифов на водоснабжение, водоотведение сто- :ов, на утилизацию твердых бытовых отходов (ТБО) в период действия настоящего договора, заключения юполнительного соглашения сторон о внесении соответствующих изменений в расчеты - по настоящему [оговору не требуется. При расчетах за коммунальные услуги применяются новые тарифы с момента введе- [ия их в действие.
  2. Граждане производят оплату за жилищные и коммунальные услуги ежемесячно до 10 числа месяца, ледующего за истекшим месяцем, на расчетный счет Управляющей организации, и ресурсоснабжающих рганизаций.
  3. Прием платежей за жилое помещение и коммунальные услуги осуществляется в отделениях элек- росвязи, почтовых отделениях, отделениях коммерческих банков, использующих электронные и иные пла- ежные системы и принимающих платежи в пользу управляющей организации.
  4. Неиспользование собственником принадлежащего ему жилого помещения, не освобождает собст- енника от платы за жилое помещение за предоставленную коммунальную услугу по отоплению принадле­жащего ему жилого помещения.
  5. При временном отсутствии Собственников внесение платы за отдельные виды жилищных и комму- альных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета латежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской >едерации.
  6. В случае оказания услуг и выполнения работ по настоящему договору ненадлежащего качества и 1ли) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за по- ещение и коммунальные услуги определяется в соответствии с действующим законодательством.
  7. Платежи за заявленные сособственниками услуги и работы, не вошедшие в перечень работ и услуг, роизводятся после согласования перечня и объемов планируемых услуг и стоимости работ с Управляющей рганизацией.
  8. При необходимости проведения дополнительных работ или текущего ремонта общего имущества в ногоквартирном доме, собственники помещений на общем собрании утверждают виды дополнительных 1бот, сметную стоимость, сроки выполнения работ и принимают решение о передаче данного протокола в щинистрацию района для принятия решения о предоставлении из бюджета города субсидий в пределах Смитов финансирования в соответствии с порядком, утвержденным соответствующим постановлением мэ- 1.
  9. Управляющая организация оставляет у себя в качестве вознаграждения за услуги и работы по фавлению многоквартирным домом 10% от сумм, поступивших на расчётный счёт управляющей компании ) статье «текущее содержание».
  10. В части отношений по оплате Собственниками ресурсоснабжающим организациям коммуналы услуг Управляющая организация участвует в расчетах, порядок ведения которых установлен настоящим , говором и договорами, заключаемыми Управляющей организацией с соответствующими ресурсоснабж; щими организациями.

Собственники имеют право вносить плату за содержание и ремонт жилых помещений (общего имуще ва) многоквартирного дома и за жилищные и коммунальные услуги частями за прошедший месяц, до ок чания установленного срока внесения соответствующих платежей или осуществлять предварительную оп ту услуг по содержанию и текущему ремонту жилых помещений (общего имущества) многоквартирного , ма, жилищных и коммунальных услуг в счет будущих периодов.

* 1. Собственники возмещают Управляющей организации понесенные расходы на изготовление тех? ческой документации по многоквартирному дому. Основанием для возмещения таких расходов является < ответствующий отчет Управляющей организации с приложением оправдательных первичных документ бухгалтерского учета, представляемый председателю Совета многоквартирного дома или Собственник данного дома путём размещения в каждом подъезде дома на стендах, расположенных на лестничной ш щадке первого этажа.

Сумма возмещения таких расходов, приходящаяся на каждого Собственника, определяется Управля] щей организацией от общей суммы понесенных расходов пропорционально доле каждого Собственника общее имущество в многоквартирном доме.

Оплата Собственниками указанных в настоящем пункте расходов производится ими на основании bi ставляемых Управляющей организацией каждому Собственнику соответствующих счетов.

* 1. Платежи за заявленные Собственниками услуги и работы, не вошедшие в перечень работ и услу определенный приложением № 2 настоящего Договора, производятся в порядке предварительной оплат после согласования перечня и объемов планируемых услуг и стоимости работ с Управляющей организацие?

7. Особые условия

В случае, если собственником жилого помещения является муниципальное образование, предоставляй щее жилое помещение по договору социального найма, все положения разделов 2-6 настоящего Договор действуют в отношении нанимателей (права и обязанности собственника по настоящему Договору возник\* ют также у нанимателей, права и обязанности Управляющей организации возникают также перед нанимать лем), за исключением п. 3.1.13, 3.5.2, 3.5.8. При этом муниципальное образование обязано уведомить нани мателя по договору социального найма о порядке расчетов, указанных в разделе 6 настоящего Договор\* Также оно может поручить нанимателю оплату по п. 6.14 настоящего Договора. При этом Собственни; письменно, в 10-тидневный срок извещает Управляющую организацию о возложении обязательств по оплат на Нанимателя.

Если размер вносимой нанимателями платы меньше, чем размер платы, установленный Договором, ос тавшаяся часть платы вносится Собственником в порядке, определенном в разделе 6 настоящего Договора.

1. Ответственность Сторон
   1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны не­сут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим договором.
   2. Управляющая организация несет ответственность в виде:

* возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника виновными действия­ми Управляющей организации;
* возмещения убытков, причиненных невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обяза­тельств по договору.
  1. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ при выяв­лении факта порчи общего имущества в многоквартирном доме или порчи имущества других собственников при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных разделом 3.3. настоящего Договора.
  2. В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за жилищные и коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество зарегистрированных, после со­ответствующей проверки и составления акта, Управляющая организация вправе взыскать с Собственников плату, не полученную по настоящему Договору.
  3. Собственники, не обеспечившие допуск должностных лиц 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). Доказательством указанных в этом пункте обстоятельств бу­дет являться акт, составленный Управляющей компанией с участием других собственников многоквартирно­го дома.
  4. 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.

* 1. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зави­сящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и теку­щему ремонту общего имущества многоквартирного дома в случае отказа собственников на финансирование проведения его ремонта или замены.
  2. Собственник несет ответственность за принятие решения об установлении размера платы за содер­жание и ремонт, не позволяющего обеспечить надлежащее техническое и санитарное состояние общего имущества.
  3. В случае неисполнения Собственниками обязанностей по проведению текущего и капитального ре­монта принадлежащих им на правах собственности жилых помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственники несут перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей, имуществу которых причинен вред) имущественную ответст­венность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

1. Срок действия Договора
   1. Настоящий Договор заключен на период 2 (два) года и вступает в силу с момента принятия решения общего собрания Собственников об утверждении договора управления (дата подписания Протокола общего 'собрания)..
   2. При отсутствии заявления на расторжение Договора от одной из Сторон за один месяц до окончания срока действия Договора, настоящий Договор считается продленным на следующий календарный год и на тех же условиях, за исключением п.6.1 настоящего договора.
2. Изменение и расторжение договора, урегулирование споров
   1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, собственник и Управляющая организация разрешаются в претензионном порядке. Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны оформляться Сторонами в письменной форме и направляться контрагенту письмом или вручаться лично под расписку.
   2. В случае если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они пол­ожат разрешению в соответствии с действующим законодательством РФ.
   3. Изменения и дополнения в настоящий Договор вносятся по решению общего собрания собственни- сов помещений в многоквартирном доме.
   4. Договор подлежит изменению в случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязатель- [ые для Собственника или Управляющей организации иные правила, чем те, которые закреплены в Догово- ю.
   5. В случае прекращения у Собственника права собственности или иного вещного права на помеще- ия в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Собственника считается расторгну- ым. При этом расторжение договора не влечет прекращения обязательств, не исполненных Собственником а момент расторжения договора. Новый Собственник присоединяется к настоящему Договору путем его одписания.
   6. Настоящий Договор может быть расторгнут в установленном законодательством порядке в случаях:

* расторжения договора с Управляющей организацией по инициативе общего собрания собственников смещений многоквартирного дома в случае не выполнения Управляющей организаций условий настоящего оговора с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 30 дней;
* ликвидации Управляющей организации;
* по другим причинам, определенным действующим законодательством РФ.
  1. Управляющая организация за 30 дней до прекращения действия настоящего Договора обязана пере­ть техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением этим домом, жументы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо в случае посредственного управления домом, одному из собственников, имеющему право представлять интересы ех собственников многоквартирного дома. Управляющая организация обязана принять участие в составле- :и акта о техническом состоянии общего имущества в случае истечения срока действия настоящего догово-

или его досрочного расторжения. Независимо от причин расторжения договора Собственник и Управ- ющая организация обязаны исполнить свои обязательства до момента окончания действия договора.

1. Заключительные положения
   1. Собственник и Управляющая организация создают все необходимые условия и не препятствуют /г другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.
   2. Управляющая организация является единственной организацией, с которой Собственник заключил ’овор управления домом.
   3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу кото- г хранятся один в управляющей организации, один у собственников.
   4. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной  
      форме и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.
   5. О смене фактического адреса Управляющей организации, Собственники уведомляются через доску  
      объявлений.

12. Подписи Сторон

Собственники

/

/

/

/

/

Г енеральный директор

А. К. Тимонов

Приложение 1

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГКВАРТИРНОМ ДОМЕ

|  |  |
| --- | --- |
| №  п/п | Наименование объекта |
| 1. | Земельный участок |
| 2. | Фундамент, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома (наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и надподвальные пере­крытия. |
| 3. | Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме: подъезды, входы (в т.ч. запасные), тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, эвакуационные пути; межэтажные и межквартирные лестничные клетки( за исключением площадей, где установленыперегородки), лестницы (в т.ч. наружные), помещения технических и подвальных этажей, балконы, лоджии, тер­расы, антресоли, крыши, чердачные помещения и другие нежилые помещения много­квартирного дома, обслуживающие более одного помещения в данном доме. |
| 4. | Инженерные коммуникации в техническом подвале (подполье) и шахтах; механиче­ское, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения. |
| 5. | Иные объекты, предназначенные для обслуживания и благоустройства данного дома, расположенные на указанном земельном участке. |

ООО УК «эко плюс»

Юр. адрес: 630001, г. Новосибирск, ул. Д.Ковальчук, 12 Факт, адрес: г. Новосибирск, ул. Нарымская, 23, 3 этаж.

ИНН 54Q2534918, КПП 540201001

р/сч. 40702810450000000911

ОАО «НОМОС-БАНК-Сибирь»

г. Новосибирск

к/сч. 30101810500000000897

БИК 045004897

ОКВЭД: 70.32

ОГРН: 1025400003420

Тел. 249-50-05, факс: (383) 220-57-15

Приложение 3

Перечень

работ, входящих в плату за ремонт жилья (текущий ремонт, необходимость устанавливается голо­сованием и утверждением тарифов на ремонт)

1. Фундаменты:

* заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен и др.; устранение местных деформаций путем перекладки, усиления, стяжки и др.;
* восстановление поврежденных локальных участков гидроизоляции фундаментов;
* усиление фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное и др.);
* смена отдельных участков ленточных, столбовых фундаментов;
* ремонт вентиляционных продухов;
* ремонт отмостки;
* восстановление приямков, входов в подвалы.

1. Стены и фасады:

заделка трещин, расшивка швов, перекладка отдельных участков кирпичных стен; герметизация стыков элементов полносборных зданий, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей;

* заделка отверстий, гнезд, борозд;
* восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов;
* утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях;

1. Перекрытия:

* частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий участков междуба- лочного заполнения, дощатой подшивки, отдельных балок); восстановление засыпки и стяжки; асептирова- ние и противопожарная защита деревянных конструкций;
* заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий;
* заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях;
* утепление верхних полок и стальных балок на чердаке, окраска балок.

1. Крыши:

| - усиление элементов деревянной стропильной системы, включая смену отдельных стропильных ног,

стоек, подкосов, участков коньковых прогонов, лежней, мауэрлатов, кобылок и обрешетки; антисептическая и противопожарная защита деревянных конструкций;

* все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель из

штучных материалов (кроме полной замены покрытия), включая все элементы примыкания к конструкциям,

покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и пр.;

* ремонт и частичная замена участков кровель, выполненных из различных материалов, по технологии заводов-изготовителей;
* замена участков парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, устройств за­земления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления;
* восстановление и устройство новых переходов на чердак через трубы отопления, вентиляционных ко­робов;
* ремонт гидроизоляционного и восстановление утепляющего слоя чердачного покрытия;
* ремонт слуховых окон и выходов на крыши;
* оборудование стационарных устройств для крепления страховочных канатов.

1. Оконные и дверные заполнения:

* смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений; уста­новка доводчиков пружин, упоров и пр.;

\* 6. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами

верхних этажей:

* заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок; замена отдельных ступеней, проступей, под­ступенков; частичная замена и укрепление металлических перил; то же, элементов деревянных лестниц;
* заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит, крылец и зонтов; восстановле­ние гидроизоляции в сопряжениях балконных плит, крылец, зонтов; замена дощатого настила с обшивкой кровельной сталью, замена балконных решеток;
* восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей;
* устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал.

1. Внутренняя отделка:

* восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами; облицовки стен и полов керамиче­ской и другой плиткой отдельными участками;
* все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подва­лах, чердаках), служебных квартирах, а также в квартирах после ремонта штукатурки и облицовки (кроме работ, подлежащих выполнению нанимателями, арендаторами и собственниками за свой счет).

1. Центральное отопление:

* смена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры в местах общего пользования;
* установка (при необходимости) воздушных кранов; утепление труб, приборов, расширительных баков, пандусов в местах общего пользования;
* гидравлические испытания систем;
* восстановление разрушенной тепловой изоляции.

1. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение:

* уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий; восстановление разрушенной тепло­изоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы;
* утепление и замена арматуры водонапорных баков на чердаке;
* замена отдельных участков и удлинение водопроводных наружных выпусков для поливки дворов и улиц;

1. Электроснабжение и электротехнические устройства:

* замена неисправных участков электрической сети здания, исключая электрические сети жилых квар­тир;
* замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки); заме­на светильников в местах общего пользования;
* замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно­распределительных устройств, щитов при возникновении аварийных ситуаций;
* замена и установка фотовыключателей, реле времени и других устройств автоматического или дистан­ционного управления освещением общедомовых помещений и придомовых территорий.

1. Вентиляция:

* смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробов, шахт и камер;

1. Специальные общедомовые технические устройства\*:

* общедомовые установки для принудительной вентиляции в домах повышенной этажности (свыше 9 этажей);
* системы дымоудаления и пожаротушения; переговорно-замочные устройства; лифты;
* автоматизированные тепловые пункты;
* узлы учета потребления тепловой энергии и воды на нужды отопления и горячего водоснабжения;
* системы диспетчеризации, контроля и автоматизированного управления инженерным оборудованием.

16. Внешнее благоустройство:

* ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, наливных и набивных дорожек и площадок, отмосток по периметру здания;
* устройство и восстановление газонов, клумб, посадка и замена деревьев и кустов, посев трав;
* замена отдельных участков и устройство ограждений и оборудования детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок, площадок для отдыха пенсионеров и инвалидов, дворовых уборных, мусорных ящиков, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников и т.д.

Приложение 4

Перечень

дополнительных работ, выполняемых по заказам и за счет средств потребителя

1. Сантехнические работы:

* устранение засоров канализации в квартире (кроме коммунальных);
* прочистка сифонов и участков трубопровода от сантехприбора до стояка;
* смена вентильной головки кранов смесителей;
* смена смесителя для умывальника;
* то же, для ванн с гибким шлангом;
* замена умывальников, моек, раковин, полотенцесушилок;
* ремонт смывного бачка со сменой устройств;
* установка запорной арматуры к смывному бачку; замена смывного бачка; замена унитазов всех видов;
* смена смывной трубы; \*
* установка кронштейнов под санитарные приборы; восстановление гидроизоляции в санузлах и ванных комнатах.

1. Электромонтажные работы:

* смена неисправного выключателя для открытой проводки; то же, штепсельной розетки;
* смена выключателя для скрытой проводки с пробивкой гнезд; то же, штепсельной розетки;
* смена неисправного потолочного или стенного патрона; демонтаж щитка со счетчиком; установка щитка для электросчетчика; установка однофазного электросчетчика; прокладка электропроводки;
* ремонт или смена электропроводки от ввода в квартиру (кроме мест общего пользования в коммуналь­ных квартирах);
* снятие неисправных выключателей или переключателей; замена электрических и газовых плит.

Приложение 5

ОТЧЕТ

о работах (услугах), выполненных (оказанных) при осуществлении деятельности по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, управлению много­квартирным домом, расположенного по адресу г. Новосибирск, ул. , дом №

в течение (указывается отчетный период)

управляющая организация ООО УК «ЭКО Плюс»

Площадь дома (м. кв.)

Количество/ площадь квартир /

Количество/площадь нежилых помещений (находящихся в собственности юр (физ.) лиц)

Количество зарегистрированных граждан

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Вид услуги | Долг по плате­жам на начало от­четного периода | Начисле­  но | Оплачено | Долг по пла­тежам на конец отчетного периода | Затраты  руб |
| Содержание жилья и текущий ремонт |  |  |  |  |  |
| Капитальный ремонт |  |  |  |  |  |

Раздел 1. Текущий ремонт и благоустройство

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Наименование работ | Ед.изм. | Объем | Сумма,  руб. |
| ВСЕГО |  |  |  |  |
| 1.1. | (расшифровка по видам работ) |  |  |  |

Раздел 2. Капитальный ремонт

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Наименование работ | Ед.изм. | Объем | Сумма,  руб. |
| ВСЕГО |  |  |  |  |
| 2.1.  2.2.... | Расшифровка по видам работ |  |  |  |

Приложение N2 2 к договору управления

многоквартирным домом с собственником

жилого помещения

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и их стоимость за период с 01.01.2011 г. по 31.12.2011 г. по адресу:

Заельцовский Бор, 22

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Общая площадь помещений, всего кв.м, | 2078,6 |  |  |
| в том числе: жилых помещений | 2078,6 | | |
| нежилых помещений | О | | |
| Перечень видов работ и услуг | условия выполнения работ и оказания услуг | Годовая плата, руб. | Цена работ и услуг в месяц на 1 кв.м, площади помещений, Руб. |
| 1. Содержание общего имущества дома |  | 291835,4 | 11,70 |
| 1.Техническое  обслуживание  внугридомового  инженерного  оборудования и  конструктивных  элементов здания | Проведение технических осмотров, профилактический ремонт и устранение незначительных неисправностей в системах отопления, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и в конструктивных элементах здания, а также, ремонт, регулировка, наладка и испытание систем центрального отопления, промывка, опрессовка, консервация и расконсервация системы центрального отопления и поливомоечных систем: укрепление трубопроводов, мелкий ремонт изоляции, проверка исправности канализационных вытяжек и устранение причин при обнаружении их неисправности; укрепление водосточных труб, колен и воронок, смена и восстановление разбитых стекол; ремонт и укрепление окон, замена тамбурных дверей, и др. | 83559,7 | 3,35 |
| 2.Аварийно-  диспетчерское  обслуживание | круглосуточно на системах водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и энергообеспечения. | 21451,2 | 0,86 |
| З.Уборка помещений |  | 65101,7 | 2,61 |
| 4.Уборка дворовой территории |  | 52131,3 | 2,09 |
| б.Мех. уборка дворовой территории | в холодный период | 6984,1 | 0,28 |
| 6.Дератизация,  дезинсекция | дератизация -1 раз в квартал, дезинсекция - 2 раза в год | 3492,0 | 0,14 |
| 7.Вы воз и утилизация КГО | по мере необходимости | 4489,8 | 0,18 |
| 8. Вывоз и утилизация ТБО | ' | 28185,8 | 1,13 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 9. Обслуживание общедомовых приборов учета | Обслуживание общедомовых приборов учета тепловой энергии, ХГВ и др. | 17414,6 | 0,40 |
| 10. Услуги  вычислительного  центра | ' | 20462,2 | 0,47 |
| 11. Услуги паспортного стола |  | 8707,3 | 0,20 |
| 12.Управление  многоквартирным  домом | 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, взыскание задолженности по оплате ЖКУ; ведение технической документации по МКД. работа с населением, в т.ч рассмотрение, обращений и жалоб по качеству обслуживания; и др. | 48761,1 | 1,12 |
| II. Текущий ремонт | - ‘ | 174147,0 | 4,0 |
| Итого стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома |  | 711390,2 | 16,34 |