

ДОГОВОР № 38/2015
управления многоквартирным домом

г. Анжеро-Судженск

"20" июля 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Жилсервис», именуемое(ый) в дальнейшем "Управляющая организация", в лице директора Кудина Юрия Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

(наименование юридического лица, индивидуального предпринимателя,
фамилия, имя, отчество физического лица)

собственник помещения № _____ в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Кемеровская область, город Анжеро-Судженск, переулок Силовой, 26, именуемый в дальнейшем "Собственник помещения", с другой стороны, далее именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании результатов открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами № ОК-05/06-УЖКХ и условиях, определенных конкурсной документацией.

1.2. При исполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила содержания общего имущества и Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения), Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее - Правила предоставления коммунальных услуг гражданам), Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 № 25 (далее - Правила пользования жилыми помещениями), Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170 (далее - Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда), иными положениями действующего законодательства, применимыми к настоящему Договору.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

2. Предмет и цель Договора

2.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Управляющая организация по заданию Собственника помещений в многоквартирном доме в течение указанного в пункте 8.1 настоящего Договора срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Кемеровская область, город Анжеро-Судженск, переулок Силовой, 26 (далее - многоквартирный дом), предоставлять установленные Договором коммунальные услуги Собственнику помещений в многоквартирном доме и пользующимся помещениями в доме лицам (далее - пользователи помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Характеристика, состав и состояние общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на момент заключения настоящего Договора указаны в приложении № 1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора (в приложении № 1 к настоящей примерной форме договора управления многоквартирным домом приведен примерный состав общего имущества в многоквартирном доме).

2.3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме (приложение № 2 к настоящему Договору) и перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (приложение № 3 к настоящему Договору) определены с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества.

Изменения в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме вносятся на основании решения общего собрания собственников помещений.

2.4. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством.

2.5. Управляющая организация по настоящему Договору предоставляет следующие коммунальные услуги: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, газоснабжение (выбрать необходимое в зависимости от степени благоустройства дома).

2.6. Цель Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан.

надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг Собственнику помещений в многоквартирном доме и пользующимся его помещениями в многоквартирном доме лицам.

3. Права и обязанности Сторон

В целях обеспечения выполнения условий настоящего Договора:

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее, чем через тридцать дней со дня подписания договора.

3.1.2. Осуществлять в соответствии с требованиями действующего законодательства управление общим имуществом в многоквартирном доме, оказывать самостоятельно или с привлечением других лиц услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме согласно перечню, указанному в приложениях № 2, 3 к настоящему Договору.

В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Передать уполномоченному представителю собственников помещений заверенные ею копии устава, выписки из Единого государственного реестра юридических лиц, а в случае внесения изменений в учредительные документы - копии соответствующих документов.

3.1.4. Предоставлять Собственнику и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальные услуги в необходимом объеме и надлежащего качества, безопасные для их жизни и здоровья, не причиняющие вреда их имуществу, по следующему перечню: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление - посредством заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров на предоставление коммунальных ресурсов на условиях, не противоречащих Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам.

Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, заключенных с ресурсоснабжающими организациями, качеством и количеством (объемом) предоставляемых коммунальных ресурсов.

3.1.5. Обеспечивать предоставление Собственнику и пользователям помещений иных услуг, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений.

3.1.6. Информировать Собственников помещений о заключении договоров и порядке оказания и оплаты услуг, предусмотренных в подпунктах 3.1.4 и 3.1.5 настоящего Договора.

3.1.7. Доводить до сведения Собственников помещений информацию о видах, стоимости и порядке оказания (выполнения) за отдельную плату услуг и работ в отношении имущества Собственника помещений, не входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, посредством размещения данной информации на стенах и подъездах многоквартирного дома, в помещении и на Интернет-сайте (при его наличии) Управляющей организации.

3.1.8. Представлять Собственнику помещений предложения о проведении капитального ремонта с указанием перечня, необходимого объема и сроков выполнения работ, порядка финансирования, ремонта, сроков возмещения расходов с представлением расчета расходов на их проведение, в том числе стоимости материалов, и расчета размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника помещения, а также другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта.

3.1.9. Регулярно с учетом периодичности, установленной Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, а также не менее 2 раз в год с участием уполномоченного общим собранием собственников помещений представителя проводить осмотры общего имущества в многоквартирном доме, на их основе производить анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывать и корректировать с учетом обращений собственников помещений планы работ.

Результаты осмотров (общих, частичных, внеочередных) должны отражаться в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах, актах.

3.1.10. Производить начисления и сбор платежей, осуществляемых собственниками помещения, пользователями помещений, нанимателями жилых помещений и другими лицами.

Проводить по требованию Собственника помещения сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и не позднее 3 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления Собственнику помещения платежей с учетом соответствия качества предоставляемых услуг требованиям законодательства, а также правильность начисления неустоек (штрафов, пеней), либо в случае неправильного начисления платы производить ее корректировку.

3.1.11. Информировать Собственника помещения об изменении размера платы по настоящему Договору не позднее чем за 20 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.

3.1.12. Вести отдельный учет поступлений платежей и затрат, связанных с выполнением настоящего Договора.

3.1.13. Ежегодно в течение первого квартала, следующего за истекшим годом, а также за 30 дней до истечения срока действия либо расторжения настоящего Договора представлять собственникам помещений отчет Управляющей организации о выполнении Договора управления многоквартирным домом за предыдущий год по согласованной форме (форма отчета приведена в приложении № 4 к настоящему Договору).

Отчет представляется письменно на общем собрании собственников помещений, а также через

уполномоченных представителей собственников помещений, размещается на доске объявлений в доступном для посетителей помещении Управляющей организации, а также на Интернет-сайте Управляющей организации (при его наличии).

По требованию собственников помещений Управляющая организация обязана предоставить иные документы, подтверждающие произведенные ею расходы и их обоснованность.

3.1.14. Вести и хранить документацию, полученную от ранее управлявшей многоквартирным домом организации/заказчика-застройщика/уполномоченного органа местного самоуправления (ненужное зачеркнуть) согласно перечню технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов (приложение №5).

По обращению Собственника помещения предоставлять информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ не позднее 5 рабочих дней с даты обращения.

3.1.15. Обеспечивать по решению общего собрания собственников помещений и за счет их средств изготовление недостающей документации на многоквартирный дом и внесение в нее с учетом результатов проводимых осмотров изменений, отражающих состояние дома.

3.1.16. Вести в специальных журналах учет устных и письменных заявок собственников и пользователей помещений на оперативное устранение неисправностей и повреждений инженерного оборудования, строительных конструкций и других элементов многоквартирного дома.

Указанные заявки рассматривать в день их поступления. Устранение неисправностей организовывать не позднее чем на следующий день. В случаях, когда для устранения неисправностей требуется длительное время, о принятых решениях сообщать заявителям не позднее 5 дней с момента поступления заявки.

3.1.17. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома в целях оперативного приема заявок, устранения неисправностей и незамедлительного устранения аварий.

Принимать от собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме лиц заявки по телефонам диспетчерской, аварийной или аварийно-диспетчерской службы8 (384-53) 2-60-10, устранять неисправности и аварии, а также выполнять заявки потребителей в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

Обеспечить доведение до сведения собственников и пользователей помещений информации о телефонах аварийно-диспетчерских служб посредством ее размещения в подъездах многоквартирного дома.

3.1.18. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников помещений, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки, вести учет устранения указанных в них недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления письменно информировать заявителя о решении, принятом по указанному в заявлении вопросу.

3.1.19. По обращениям собственников и пользователей помещений выдавать в день обращения либо в соответствии с установленным и доведенным до собственников помещений расписанием справки установленного образца, выписки из домовой книги и лицевого счета, иные предусмотренные действующим законодательством документы в пределах своей компетенции.

3.1.20. При принятии собственниками помещений решения о привлечении для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору независимой организации, инженера, специалиста, эксперта заключить соответствующий договор с указанными лицами и обеспечить оплату их услуг за счет средств собственников помещений.

3.1.21. Осуществлять приемку работ по текущему (капитальному) ремонту дома с составлением актов освидетельствования (приемки) скрытых работ комиссионно при участии представителей собственников помещений, наделенных соответствующими полномочиями общим собранием собственников помещений.

3.1.22. Обеспечивать готовность к предоставлению коммунальных услуг внутридомовых инженерных систем и оборудования, относящихся к общему имуществу.

Осуществлять в соответствии с требованиями действующего законодательства подготовку многоквартирного дома к сезонной эксплуатации с оформлением паспорта готовности дома к эксплуатации в зимних условиях.

3.1.23. Предоставлять собственникам помещений или уполномоченным ими лицам по их запросам копии документов, информацию и сведения в письменном виде, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества в доме, предоставления коммунальных услуг, в течение 20 дней с момента поступления соответствующего запроса.

3.1.24. Передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы не позднее 30 дней до прекращения действия Договора вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае выбора собственниками помещений непосредственного управления многоквартирным домом - одному из собственников помещений, указанному в решении общего собрания собственников помещений о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.25. Информировать собственников помещений о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

3.1.26. По требованию Собственника или пользователя помещения в возможно короткий срок, но не более одних суток, направлять своего представителя для выяснения причин непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а

также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника либо пользователя помещения в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг.

3.1.27. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно в течение последней недели месяца снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета. По требованию любого из собственников помещений в течение одного рабочего дня, следующего за днем обращения, предоставить ему указанный журнал.

3.1.28. Принимать участие в приеме индивидуальных приборов учета коммунальных услуг к коммерческому учету с составлением соответствующего акта и фиксации начальных показаний приборов.

3.1.29. Предоставлять Собственнику помещений платежные документы, на основании которых вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги, не позднее 1-го числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.30. Размещать информацию о коммунальных услугах и порядке их предоставления в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

3.1.31. Регулярно (не реже чем 1 раз в год) разрабатывать и доводить до сведения собственников помещений предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.32. В отопительный сезон проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в многоквартирном доме в целях ее сбережения, при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил.

Доводить до сведения собственников помещений информацию об указанных действиях или об отсутствии возможности их проведения по технологическим причинам.

3.1.33. Устранять аварийное состояние многоквартирного дома, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования. В случае, если аварийное состояние многоквартирного дома, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования вызвано неисполнением или ненадлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору, его устранение осуществляется ею за свой счет.

3.1.34. Осуществлять действия по обеспечению оплаты своих работ и услуг, в том числе принимать меры по взысканию в судебном порядке задолженности собственников помещений по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги.

3.1.35. Нести гарантийные обязательства за все работы, выполненные самостоятельно или с привлечением третьих лиц.

В течение действия указанных в приложении N 3 к настоящему Договору гарантийных сроков не результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, в том числе выявленные в процессе эксплуатации Собственником помещения. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.36. Нести материальную ответственность при нанесении ущерба Собственнику помещения в результате действий управляющей организации или привлеченных для выполнения работ третьих лиц.

3.1.37. Не раскрывать третьим лицам и не распространять персональные данные без согласия собственника помещения – субъекта персональных данных.

3.1.38. Нести иные обязанности, установленные Жилищным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Требовать допуск в помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Собственником помещения время, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.2. В заранее согласованное с Собственником помещения время, но не чаще одного раза в 6 месяцев осуществлять проверку правильности снятия показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.3. Информировать уполномоченные органы контроля и надзора о несанкционированном переоборудовании и перепланировке помещений, общего имущества в доме, а также об использовании их Собственником помещения, иными лицами не по назначению.

3.2.4. Взаимодействовать с общим собранием собственников помещений, в том числе:

3.2.4.1. Принимать участие без права голосования (за исключением случая, когда Управляющая организация является собственником помещения(-ий) в многоквартирном доме) в общих собраниях собственников помещений.

3.2.4.2. Оказывать помощь в подготовке и проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.4.3. Вносить предложения собственникам помещений о необходимости проведения внеочередного общего собрания.

3.2.5. По решению общего собрания собственников помещений привлекать инвестиции в форме капитальных вложений в общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.6. Привлекать к исполнению обязательств, предусмотренных настоящим Договором, третьих лиц (подразные организации), соответствующих(ие) установленным действующим законодательством требованиям.

3.2.7. В соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме распоряжаться общим имуществом собственников помещений посредством заключения соответствующих договоров (аренды, установки и эксплуатации рекламных конструкций и др.) с последующим использованием полученных по таким договорам денежных средств на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также на иные цели, устанавливаемые собственниками помещений.

3.2.8. Требовать с Собственника помещения внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги в установленном порядке и установленные сроки, а также в случаях, установленных законом или настоящим договором, - уплаты неустоек.

3.2.9. Принимать меры по взысканию с Собственника помещения платы за жилое помещение или содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги.

3.2.10. Требовать от Собственника помещения полного возмещения убытков, в случае невыполнения Собственником обязанности допускать и занимать им помещения работников и представителей Управляющей организации в целях, предусмотренных настоящим Договором.

3.2.11. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, предоставление отдельных коммунальных ресурсов.

3.2.12. Представлять интересы собственников помещений в государственных органах, в том числе судах, органах местного самоуправления, в отношениях с третьими лицами по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом.

3.2.13. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

3.3. Собственник помещения обязан:

3.3.1. Своевременно (до 10-го числа месяца, следующего за расчетным) и в полном объеме оплачивать жилищные, коммунальные и иные услуги, предоставляемые в соответствии с настоящим Договором.

3.3.2. Соблюдать установленные правила пользования жилыми помещениями и правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

3.3.2.1. Использовать помещение по назначению и в пределах, которые установлены Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.3.2.2. Поддерживать собственное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей. Содержание и ремонт принадлежащего ему имущества и оборудования осуществлять за свой счет.

3.3.2.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрических, электромеханических, газовых и других приборов. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.3.2.4. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулировочную или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям.

3.3.2.5. Не производить переустройство и перепланировку принадлежащего ему помещения без получения соответствующих разрешений в порядке, установленном законодательством.

3.3.2.6. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинках лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также горячей воды либо химических веществ. Не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, жидких бытовых отходов.

3.3.2.7. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

3.3.2.8. Обеспечивать сохранность общего имущества, не выполнять на общем имуществе работы и/или не совершать иные действия, приводящие к его порче, а также не выполнять работы и/или не совершать действия на имуществе Собственника, не относящемся к общему имуществу, если такие действия могут причинить ущерб общему имуществу либо имуществу иных собственников.

3.3.3. В целях создания необходимых условий для работы Управляющей организации:

3.3.3.1. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.3.2. При неиспользовании помещения(ий) в многоквартирном доме сообщать Управляющей

организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения при отсутствии Собственника помещения более 24 часов.

3.3.3.3. Обеспечить допуск для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета в заранее согласованное с Управляющей организацией время (не чаще одного раза в 6 месяцев).

3.3.3.4. Утверждать на общем собрании перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

3.3.3.5. Давать согласие на использование, обработку и передачу своих персональных данных.

3.3.4. Своевременно принимать меры по недопущению аварий, в том числе:

3.3.4.1. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества в многоквартирном доме, а также о сбоях работы систем внутри помещений Собственника, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

3.3.4.2. В случае длительного (свыше 24 часов) отсутствия коммунальных услуг, если меньший срок не установлен законодательством, в целях недопущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения, а также газового оборудования).

3.3.5. Если техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических и юридических лиц, государственного или муниципального имущества, что подтверждается предписанием, выданным соответствующим органом контроля и надзора, собственники помещений обязаны незамедлительно принять меры по устранению выявленных дефектов.

3.3.6. В целях обеспечения условий надлежащего начисления платежей за жилищные и коммунальные услуги представлять Управляющей организации в течение 10 рабочих дней сведения:

а) о заключенных договорах найма (аренды), по которым обязанность внесения Управляющей организации платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также за коммунальные услуги возложена Собственником помещения полностью или частично на нанимателя (арендатора) (с указанием фамилии, имени, отчества), ответственного нанимателя (наименования и реквизитов арендатора), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

б) об изменении количества граждан, проживающих в жилом(-ых) помещении(-ях), возникновении, изменении или прекращении права на льготы и др.

3.3.7. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной по настоящему договору.

3.3.8. Обеспечить готовность внутриквартирного оборудования, не являющегося общим имуществом многоквартирного дома, к предоставлению коммунальных услуг.

3.3.9. Рассматривать в установленном действующим законодательстве порядке поступившие от Управляющей организации предложения о необходимости выполнения дополнительных работ на общем имуществе, не учтенных настоящим договором, о необходимости выполнения текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

3.3.10. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных лиц с условиями настоящего Договора.

3.3.11. Выполнять иные обязанности, установленные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

3.4. Собственник помещения имеет право:

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами использования.

3.4.2. Получать бесперебойно коммунальные услуги надлежащего качества и в необходимых объемах.

3.4.3. Участвовать в утверждении планов работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома.

3.4.4. Контролировать надлежащее исполнение настоящего Договора, в том числе:

3.4.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору посредством участия в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества собственников помещений.

3.4.4.2. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления в соответствии с условиями настоящего Договора отчета о выполнении Договора.

3.4.5. Получать от Управляющей организации:

а) информацию о нормативных и фактических объемах и качестве коммунальных услуг, условиях их предоставления, изменении размера платы за коммунальные услуги и порядке их оплаты;

б) сведения о состоянии расчетов по оплате всех видов предоставляемых по настоящему Договору услуг и выполняемых работ (лично или через своего представителя);

в) акт о непредоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества (акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ);

г) информацию об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

3.4.7. Требовать своевременного и качественного выполнения Управляющей организацией предусмотренных настоящим Договором работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

3.4.8. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения ею своих обязанностей по настоящему Договору.

Требовать от Управляющей организации уплаты неустойки в порядке и случаях, предусмотренных федеральными законами и настоящим договором; возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника.

3.4.9. Принимать в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, решения об использовании и изменении режима пользования общим имуществом.

3.4.10. Выступить инициатором проведения внеочередных общих собраний собственников в многоквартирном доме.

3.4.12. Вносить предложения о рассмотрении вопросов изменения настоящего Договора или его расторжения на общем собрании собственников.

3.4.13. Требовать от Управляющей организации изменения (снижения) размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и (или) коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия в жилом помещении.

3.4.14. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

4. Размер платы, вносимой Собственником помещений по Договору, порядок ее внесения и изменения

4.1. По настоящему Договору Собственник вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги, включающую плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

4.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Собственником ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за расчетным.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме устанавливается равным размеру платы, определенной по результатам конкурса № ОК-05/06-УЖКХ от 06 июля 2015г.

Размер месячной платы за содержание и ремонт жилого помещения на момент заключения настоящего Договора и в первый год его действия составляет 14 рублей 91 копейка/кв.м. (14 рублей 91 копейка/кв.м.).

4.4. Установление размера платы за капитальный ремонт производится на основании решения общего собрания собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определенного по показаниям приборов учета, а при их отсутствии - исходя из утвержденных и установленном порядке нормативов потребления коммунальных услуг, по тарифам, установленным в соответствии с действующим законодательством.

4.6. Плата или часть платы Собственника помещения по настоящему Договору может вноситься за него в установленном порядке нанимателями, арендаторами помещений в многоквартирном доме, иными лицами.

4.7. Плата Собственника помещения по настоящему Договору вносится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией, в которых указывается информация в соответствии с требованиями Правил предоставления коммунальных услуг гражданам и иных нормативных правовых актов.

4.8. В случае представления платежного документа Собственнику помещения позднее даты, определенной настоящим Договором, срок внесения платы переносится на срок задержки представления платежного документа.

4.9. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уменьшить Собственнику помещения размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в порядке, предусмотренном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491.

4.10. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уменьшить Собственнику помещения размер платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.11. Неиспользование помещений Собственником помещений не является основанием невнесения платы по настоящему Договору. При временном отсутствии Собственника помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с

учетом перерасчета платежей за период их временного отсутствия в порядке, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354 (далее - Правила предоставления коммунальных услуг гражданам).

5. Порядок осуществления контроля за выполнением сторонами обязательств по Договору

5.1. Собственник помещения вправе осуществлять контроль за деятельностью Управляющей организации по исполнению настоящего Договора лично либо через уполномоченных представителей, избранных общим собранием собственников помещений, посредством участия в осмотрах и проверках технического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, приеме услуг и работ, оказываемых и выполняемых по настоящему Договору, с подписанием по результатам такого участия соответствующих актов.

Собственник помещения вправе присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору.

5.2. Стороны вправе привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, инженеров, специалистов, экспертов, имеющих соответствующую квалификацию.

5.3. В целях документального оформления своих претензий к другой стороне Договора Стороны соблюдают следующий порядок:

5.3.1. В случае нарушения условий настоящего Договора Сторонами, а также в случае причинения вреда имуществу Собственника помещения или общему имуществу собственников помещений неправомерными действиями (бездействием) Управляющей организации по требованию любой из сторон Договора составляется акт.

5.3.2. Акт подписывается комиссией, включающей представителей Управляющей организации и собственников помещений. О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составления акта извещаются все заинтересованные лица (Собственник помещения, член семьи Собственника помещения, наниматель, член семьи нанимателя, имуществу которого причинен вред, и др.). Если в течение двух часов в дневное время или трех часов в ночное время (с 22.00 до 6.00) с момента извещения вызванные лица не прибыли для составления акта или если признаки нарушения могут исчезнуть либо быть ликвидированы, соответствующий осмотр и составление акта производится в их отсутствие.

5.3.3. Акт должен содержать дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, описание причиненного вреда имуществу (допускаются фото- и видеосъемка); разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта лиц.

5.3.4. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Управляющей организации, второй - Собственнику помещения. Кроме того, экземпляры акта (их копии) могут быть вручены иным заинтересованным лицам.

5.4. Если стороны не пришли к единому решению относительно объема и качества оказанных услуг и выполненных работ, ими может быть привлечен эксперт (экспертная организация).

5.5. Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя представление уполномоченным представителям собственников помещений информации о состоянии переданного и управление общим имуществом дома и возможности проведения контрольных осмотров.

Выявленные случаи ненадлежащего качества выполненных работ (в течение действия гарантийного срока) фиксируются в письменной форме уполномоченными лицами, выбранными общим собранием собственников помещений, в присутствии представителя Управляющей организации, а в случае ее отказа направить своего представителя - в его отсутствие. Недостатки, указанные в акте, а также предложения собственников помещений по устранению этих недостатков рассматриваются Управляющей организацией в течение 10 календарных дней с момента получения акта.

В случае уклонения Управляющей организации от устранения за свой счет выявленных недостатков, связанных с выполнением настоящего Договора, собственники помещений инициируют созыв внеочередного общего собрания собственников помещений для принятия соответствующих решений с уведомлением о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места) Управляющей организации.

5.6. Контроль и оценка деятельности Управляющей организации уполномоченными лицами, выбранными общим собранием собственников помещений, в порядке подготовки к общему собранию собственников помещений осуществляется по следующим критериям:

а) санитарное состояние мест общего пользования в многоквартирном доме (лифты, лестничные клетки, общие коридоры, чердаки, подвалы и т.д.);

б) уровень сбора платежей за жилищные и коммунальные услуги, прочих платежей;

в) своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами, в том числе с ресурсоснабжающими и подрядными организациями;

г) наличие и выполнение перспективных и текущих планов работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

д) содержание и санитарное состояние придомовой территории в границах земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме (газоны, контейнерные площадки, зеленые насаждения и т.д.);

е) содержание и санитарное состояние объектов внешнего благоустройства, входящих в состав общего

имущества в многоквартирном доме (детские и спортивные площадки, малые архитектурные формы и т.д.);

ж) количество обоснованных жалоб собственников и пользователей помещений на качество жилищно-коммунального обслуживания, технического и санитарного состояния многоквартирного дома;

з) своевременность представления собственникам помещений, их уполномоченным представителям и (или) общему собранию собственников помещений отчетной информации;

и) иные критерии (указать при наличии).

5.7. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории в границах земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, периодически отражаются в акте оценки технического состояния. Акт оценки технического состояния многоквартирного дома составляется с учетом приложения N 1 к настоящему Договору Управляющей организацией и уполномоченными представителями собственников помещений, выбранными общим собранием собственников помещений, в том числе:

а) при приемке дома в управление Управляющей организацией;

б) на конец очередного года действия настоящего Договора;

в) при расторжении настоящего Договора по инициативе любой из Сторон.

6. Разрешение споров и ответственность Сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. Мерой обеспечения исполнения обязательств Управляющей организации по настоящему договору является страхование ответственности управляющей организации в соответствии с п.43 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006 №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

6.3. Управляющая организация несет ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Собственника и пользователей помещений вследствие предоставления услуг и выполнения работ ненадлежащего качества, непредоставления услуг, невыполнения работ, предусмотренных настоящим Договором, независимо от ее вины.

6.4. В случае непредоставления либо ненадлежащего оказания услуг и (или) невыполнения либо ненадлежащего выполнения работ, предусмотренных настоящим Договором, Собственник помещения вправе потребовать от Управляющей организации уплаты неустойки (штрафов, пеней) в соответствии с законодательством о защите прав потребителей.

6.5. Управляющая организация освобождается от ответственности за предоставление услуг и выполнение работ ненадлежащего качества, непредоставление услуг, невыполнение работ, предусмотренных настоящим Договором, если докажет, что это произошло вследствие обстоятельства непреодолимой силы. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов Управляющей организации или действия (бездействия) Управляющей организации, включая отсутствие у нее необходимых денежных средств.

6.6. В случае несвоевременного или неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственник помещения обязан уплатить Управляющей организации пеню 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.

6.7. Все споры и разногласия, связанные с исполнением настоящего Договора, разрешаются посредством проведения переговоров. В случае недостижения согласия споры разрешаются в судебном порядке.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. Условия настоящего Договора могут быть изменены по соглашению Сторон, заключаемому с соблюдением требований, установленных действующим гражданским и жилищным законодательством.

7.3. Расторжение настоящего Договора в одностороннем порядке может осуществляться:

а) по инициативе Собственника помещения в случае отчуждения ранее находившегося в его собственности помещения вследствие заключения соответствующего договора (купли-продажи, мена, дарения, пожизненной ренты и пр.) посредством направления письменного уведомления Управляющей организации с приложением копии соответствующего договора;

б) в случае принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не менее чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем направления ей протокола решения указанного собрания;

в) на основании решения общего собрания собственников помещений, если Управляющая организация не выполняет условия Договора, в том числе:

в случае систематических нарушений Управляющей организацией сроков и порядка предоставления услуг и выполнения работ по настоящему Договору;

в случае непредоставления Управляющей организацией в соответствии с условиями настоящего Договора

отчета о выполнении Договора за предыдущий год;

в случае причинения вреда общему имуществу в многоквартирном доме вследствие действий или бездействия Управляющей организации;

г) по инициативе Управляющей организации при наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

7.4. В случае переплаты Собственником помещения средств за работы и услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана в 10-дневный срок уведомить такого Собственника о сумме переплаты и выполнить распоряжение данного Собственника о перечислении излишне полученных средств на указанный им счет или зачесть их как авансовый платеж за жилое помещение и коммунальные услуги.

7.5. Собственник помещения обязан оплатить имеющуюся у него задолженность за работы и услуги по настоящему Договору до момента его расторжения.

8. Срок действия Договора

8.1. Срок действия договора составляет 1 год. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует по 19 июля 2016г.

8.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором, с обязательным представлением отчета Управляющей организацией о финансово-хозяйственной деятельности на общем собрании жильцов.

9. Прочие условия

9.1. Договор составлен в _____ экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

9.2. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

приложение № 1 "Характеристика, состав и состояние общего имущества многоквартирного дома";

приложение № 2 "Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме";

приложение № 3 "Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме";

приложение № 4 "Отчет Управляющей организации о выполнении Договора управления многоквартирным домом";

приложение № 5 "Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов";

приложение № 6 «Сведения о доле собственника в многоквартирном доме»;

приложение № 7 «Информация об управляющей организации»;

приложение № 8 «Максимально допустимая мощность».

10. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Управляющая организация

ООО Управляющая компания «Жилсервис»

652491 Кемеровская область,

г. Анжеро-Судженск, пгт. Рудничный,

ул. Советская, 2а

тел. (384-53) 3-21-23

ОГРН 1114246000098

ИНН 4246017428

КПП 424601001

р/с 407 028 101 322 700 000 69

филиал ОАО «Уралсиб» в г.Новосибирск

к/с 301 018 104 000 000 007 25

Собственник

Адрес регистрации _____

Адрес фактического проживания _____

Тел. _____

Директор ООО УК «Жилсервис»



АКТ

**о состоянии общего имущества собственников помещений
в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса**

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: Кемеровская область, г. Анжеро-Судженск, переулок Силовой, 26
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии): 42-0-1-85/4050/2014-2595
3. Серия, тип постройки: индивидуальный
4. Год постройки: 2012
5. Степень износа по данным государственного технического учета: нет
6. Степень фактического износа: нет
7. Год последнего капитального ремонта: нет
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу: не требуется
9. Количество этажей: 3
10. Наличие подвала: имеется
11. Наличие покоевого этажа: нет
12. Наличие мансарды: нет
13. Наличие мезонина: нет
14. Количество квартир: 33
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: нет
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания: нет
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания): нет
18. Строительный объем: 8444 куб. м.
19. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками: 1822,1 кв. м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир): 1209,5 кв. м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 0 кв. м
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 0 кв. м
20. Количество лестниц: 2 шт.
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки): 59 кв. м
22. Уборочная площадь общих коридоров: 6,8 кв. м
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы): нет кв. м
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома кв.м.: 2214,05 м²
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии): 42-00-001-14-235822

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент	Свайный	новое строительство
2. Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные	
3. Перегородки	Кирпичные	
4. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные (другое)	Плиты ж/бетон	
5. Крыша	металлическая	
6. Полы	Линолиумовые	
7. Проемы окна двери (другое)	ПВХ металлические	
8. Отделка внутренняя наружная (другое)	штукатурено кирпичная	
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование	Стальные, чугунные	
ванны напольные		
электроплиты	имеются	
телефонные сети и оборудование		
сети проводного радиовещания		
сигнализация	нет	
мусоропровод	нет	
лифт	нет	
вентиляция (другое)	приточно-вытяжная с механическим побуждением	
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг	Смешанная проводка	
электроснабжение		
холодное водоснабжение	трубы из стальные	
горячее водоснабжение	трубы из стальные	
водоотведение	Трубы -чугун	
газоснабжение	нет	
отопление (от внешних котельных)	Стальные трубы	
отопление (от домовой котельной) печи	нет	
калориферы		
АГВ		
(другое)		
11. Крыльца	нет	

Выписка из технического паспорта многоквартирного дома по адресу:

N п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Объем	Краткая характеристика
1	2	3	4	5
1.	Общая площадь земельного участка, в том числе:	кв. м		
1.1.	Площадь домового пятна	кв. м	403,7	
1.2.	Газоны насаждения	кв. м		
1.3.	Проезды, тротуары, площадки с твердым покрытием	кв. м		
1.4.	Детские, спортивные площадки	кв. м		
1.5.	Мусорные площадки	кв. м		
2.	Общая площадь дома, в том числе:	кв. м	1822,1	
2.1.	Общая жилая площадь	кв. м	1209,5	
2.2.	Места общего пользования, подлежащие санитарному уходу	кв. м	142,8	
2.3.	Нежилые помещения	кв. м	469,8	
3.	Кровля (крыша)	кв. м	504,6	
4.	Количество этажей	шт.	3	
5.	Количество блоков подвала	шт.		
6.	Количество подъездов	шт.	2	
7.	Количество квартир	шт.	33	
8.	Наличие мусоропроводов	шт.		
9.	Наличие лифтов, в том числе:	шт.		
	Грузоподъемность 320 кг	шт.		
	Грузоподъемность 500 кг	шт.		
10.	Мусоробаки (V-0,75 куб. м)	шт.		
	С общим объемом	куб. м		



Собственник

**Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества
в многоквартирном доме по переулку Силовой, 26 города Анжеро-Судженска**

	Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД	тариф с 1м2 в месяц, руб	по всему дому в месяц, руб.	по всему дому в год, руб.
	1. Обязательные работы			
1	Уборка лестничных клеток	3,81	4542,08	54504,96
	- мытье окон - 2 раза в год	0,02	23,87	286,42
	- подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей - ежедневно	2,991	3569,46	42833,51
	- мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей - два раза в месяц	0,601	717,23	8606,80
	- влажная протирка элементов лестничных клеток (двери, подоконники, плафоны, чердачные лестницы, почтовые ящики, шкафы для электрощитков, отопительные приборы, перила, стены, окрашенные масляной краской	0,194	231,52	2778,24
2	Уборка дворовой территории	2,39	2852,23	34226,71
	Зимний период			
	- посыпка территории песком - 1 раз в сутки во время гололеда	0,03	35,80	429,62
	- подметание свежевыпавшего снега до 2-х см 1 раз в сутки в дни снегопада	0,26	310,28	3723,41
	- сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя более 2-х см 1 раз в сутки в дни снегопада	0,37	441,56	5298,70
	- подметание территории в дни без снегопада - 1 раз в два дня	0,05	59,67	716,04
	- очистка территории от уплотненного снега - по необходимости	1,14	1360,48	16325,71
	- уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки	0,1	119,34	1432,08
	Летний период		0,00	
	- подметание территории, уборка и транспортировка мусора в установленное место - 1 раз в двое суток	0,08	95,47	1145,66
	- подметание ступеней и площадок и транспортировка мусора в установленное место - 1 раз в двое суток	0,08	95,47	1145,66
	- уборка отмосток - 1 раз в сутки	0,24	286,42	3436,99
	- уборка газонов от случайного мусора и транспортировка мусора в установленное место - 1 раз в двое суток	0	0,00	0,00
	- уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки	0,04	47,74	572,83
3	Работы, выполняемые при техническом обслуживании инженерного оборудования жилого дома	0,54	642,28	7707,31
	- проверка работы теплосчетчика, запуск воды с общего вентиля к счетчику - при переходе к эксплуатации дома в весенне-летний период	0	0,00	0,00

	- обход по графику систем отопления и горячего водоснабжения в подвальном помещении - ежемесячно	0,07	83,54	1002,46
	- обслуживание приборов учета тепловой энергии - ежемесячно	0	0,00	0,00
	- технический осмотр электрооборудования - 2 раза в год	0,46	548,96	6587,57
	- проведение ППР на ВРУ	0,00819	9,77	117,29
4	Работы , выполняемые при техническом обслуживании конструктивных элементов жилого дома	2,18	2601,61	31219,34
	- плановые осмотры фундаментов, стен, перекрытий, крыш, лестниц, фасадов, дверей и окон с устранением мелких неисправностей- 1 раз в месяц	1,24	1479,82	17757,79
	- ремонт просевших отмосток - по мере необходимости	0,39	465,43	5585,11
	- уборка подвала от захламления и мусора	0,03	35,80	429,62
	- замена разбитых стекол в помещениях общего пользования	0,26	310,28	3723,41
	- ремонт и укрепление входных и тамбурных дверей, установка отсутствующей фурнитуры на окнах и дверях	0,26	310,28	3723,41
5	Аварийно-диспетчерское обслуживание	0,67	799,58	9594,94
	- обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме. Выполнение заявок населения	0,67	799,58	9594,94
6	Обязательные работы , выполняемые при подготовке жилых зданий к сезонной эксплуатации	0,43	513,16	6157,94
	- Консервация системы центрального отопления - 1 раз в год	0,14	167,08	2004,91
	- промывка системы центрального отопления - 1 раз в два года	0,15	179,01	2148,12
	- расконсервация системы центрального отопления - 1 раз в год	0,14	167,08	2004,91
7	Вывоз бытового мусора	1,42	1694,63	20335,54
	- вывоз твердых бытовых отходов- ежедневно	1,02	1217,27	14607,22
	- вывоз крупногабаритного мусора - 1 раз в неделю	0,4	477,36	5728,32
8	Расчетно-кассовое обслуживание	0,59	704,11	8449,27
	- начисление и сбор платы за жилищно-коммунальные услуги			
	- услуги паспортного стола			
	- выдача справок			
9	Плата за услуги по управлению	2,71	3234,11	38809,37
	- прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением домом документов			
	- сбор, Обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений			
	- подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества , расчет и обоснование финансовых потребностей , необходимых для оказания услуг и выполнения работ для их рассмотрения общим собранием			
	- уведомление собственников о проведении собрания, обеспечение ознакомления с информацией и материалами , которые будут рассматриваться на собрании			

	- организация оказания услуг и выполнения работ , предусмотренных настоящим перечнем			
	- заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями			
	- взаимодействие с органами государственной власти			
	- организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме , включая коммунальные ресурсы			
	ИТОГО	14,73	17583,78	211005,39
1. Дополнительные работы				
1	Уборка и санитарно-гигиеническая чистка помещений общего пользования, а так же земельного участка	0,11	131,27	1575,29
2	Озеленение	0,07	83,54	1002,46
	ИТОГО	0,18	214,81	2577,74
	ВСЕГО по дому пер.Силовой,26	14,91	17798,59	213583,13



Кудин Ю.С./

Собственник

_____ /

**Перечень работ по текущему ремонту общего имущества
в многоквартирном доме по переулку Силовой, 26 города Анжеро-Судженска**

N п/п	Наименование работ	Дата начала и заверше- ния работ	Объем работ	Стои- мость работ (руб.)	Гаран- тийный срок на выпол- ненные работы (лет)	Отметка о включе- нии в состав работ	Расши- фровка тарифа, в руб.
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Фундаменты						
1.1.							
1.2.							
2.	Стены и перегородки						
2.1.	В подвалах, на технических этажах, чердаках						
2.1.1.							
2.1.2.							
2.2.	Внешние части многоквартирного дома, включая межпанельные швы						
2.2.1.							
2.2.2.							
2.3.	В подъездах и иных помещениях общего пользования, мусорные камеры						
2.3.1.							
2.3.2.							
3.	Стволы мусоропроводов, закрывающие устройства на мусорных камерах						
3.1.							
3.2.							
4.	Балконы, козырьки, лоджии и эркеры						
4.1.							
4.2.							
5.	Перекрытия						
5.1.							
5.2.							
6.	Полы в помещениях общего пользования						
6.1.							
6.2.							
7.	Крыши						
7.1.							
7.2.							
8.	Водоотводящие устройства						
8.1.							
8.2.							
9.	Окна, двери в помещениях общего пользования						

9.1.							
9.2.							
10.	Лестницы						
10.1.							
10.2.							
11.	Печи, котлы						
11.1.							
11.2.							
12.	Системы холодного водоснабжения						
12.1.							
12.2.							
13.	Системы горячего водоснабжения						
13.1.							
13.2.							
14.	Канализация						
14.1.							
14.2.							
15.	Системы газоснабжения						
15.1.							
15.2.							
16.	Система электроснабжения, освещение помещений общего пользования и земельного участка						
16.1.							
16.2.							
17.	Системы теплоснабжения						
17.1.							
17.2.							
18.	Системы вентиляции, дымоудаления						
18.1.							
18.2.							
19.	Лифты						
19.1.							
19.2.							
20.	Антенна, сети радиотелефонные, иные коммуникационные сети						
20.1.							
20.2.							
21.	Объекты внешнего благоустройства						
21.1.							
21.2.							
ИТОГО:							
ИТОГО на 1 кв. м общей площади (руб./кв. м в месяц)							



Собственник

Отчет Управляющей организации
о выполнении Договора управления многоквартирным
домом по переулку Силовой, 26 города Анжеро-Судженска
за 20__ год

Суммарная площадь помещений дома, не входящих в состав общего имущества (кв. м) ____.

Суммы (отдельно указывается НДС)	Содержание, руб.	Текущий ремонт, руб.	Коммунальные услуги	Капитальный ремонт, руб.	Всего, руб.
Долг на начало года					
Начислено					
Оплачено собственниками					
Получено доходов от предоставления общего имущества					
Затрачено					
Остаток					
Среднегодовой тариф					

Статья расходов (ссылка на раздел, подпункт договора управления)	Наименование работ по содержанию общего имущества	Ед. изм.	Объем	Сумма затрат, руб.
1	2	3	4	5
Содержание				
Заявки населения (раздел 4)	Выполнение заявок населения, переданных лично и по телефону			
Сезонные работы	Подготовка общего имущества дома к эксплуатации в осенне-зимний и весенне-летний периоды			
Технический надзор	Технические осмотры, обследования, испытания, планирование, расчет стоимости работ, их приемка и учет, ведение документации			
Паспортный стол (раздел 4)	Работа паспортистов, бухгалтерии и кассы			
Уборка территории (раздел 2)	Работа дворника по уборке территории двора и газона			
Уборка подъездов (раздел 1, подпункт 1.3.8)	Работа уборщика подъездов			
Электроснабжение мест общего пользования (раздел 1, подпункт 1.7.5)	Затраты на освещение входов в подъезды, лестничных клеток, подвала			
Услуги вычислительного центра	Расчет квартплаты, печать квитанций, обслуживание базы данных и др.			

Содержание аварийно-диспетчерской службы (раздел 3)	Содержание круглосуточной дежурной бригады в составе сантехника, электрика, сварщика и водителя с автомобилем. Работа диспетчера, затраты на услуги связи			
Управление домом (раздел 4)	Организация работ с населением, подрядными организациями, с предприятиями, предоставляющими коммунальные услуги, ведение бухгалтерского, оперативного и технического учета, делопроизводство			
Гидравлические испытания (раздел 1, пункт 1.8)	Гидравлические испытания и расход воды на промывку и опрессовку			
Другие расходы по содержанию	Очистка кровель от мусора, снега, скол наледи, вывоз свалок мусора, расходы на транспорт и др.			
Текущий ремонт				
Фундамент, подвал, приямки, вентиляционные продухи, отмостка (раздел 1, пункт 1.4)				
Стены, перегородки, межпанельные швы (раздел 1, пункт 1.2)				
Перекрытия				
Крыша, чердак (раздел 1, пункты 1.1, 1.5)				
Водосточные трубы, система внутреннего водостока (раздел 1, подпункты 1.1.5, 1.1.7)				
Двери подъездные, тамбурные (раздел 1, подпункт 1.3.3)				
Окна подъездные (раздел 1, подпункт 1.3.5)				
Полы в местах общего пользования				
Вентиляция (раздел 1, подпункт 1.9)				
Лестницы, крыльца, перила (раздел 1, подпункт 1.3)				

Места общего пользования, подъезды, тамбуры, коридоры и др. (раздел 1, подпункт 1.3)				
Система отопления (раздел 1, подпункт 1.8)				
Система горячего водоснабжения (раздел 1, подпункт 1.8)				
Система холодного водоснабжения (раздел 1, подпункт 1.8)				
Система канализации (раздел 1, подпункт 1.8)				
Система газоснабжения				
Электрооборудование (раздел 1, подпункт 1.7)				
Электропроводка (раздел 1, пункт 1.7)				
Внешнее благоустройство (раздел 2)				
Непредвиденный текущий ремонт				
Капитальный ремонт				
Вид ремонта	Перечень работ в соответствии со сметой			
ИТОГО:				

Расчет расхода электроэнергии на общедомовые нужды:

Расчет расхода холодной воды на общедомовые нужды:

Расчет расхода горячей воды на общедомовые нужды:

Руководитель управляющей организации _____

М.П.

Главный бухгалтер _____

**Перечень
технической документации на многоквартирный дом и иных
связанных с управлением многоквартирным домом документов**

N п/п	Наименование документа	Коли- чество листов	Примечания
1	2	3	4
I. Техническая документация на многоквартирный дом			
1.	Документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества	нет	
2.	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме	Нет	
3.	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме	Нет	
4.	Акты осмотров (общих, частичных, внеочередных)	нет	
5.	Акты осмотров, проверки состояния (испытания) на соответствие эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности	5.1. Инженерных коммуникаций	нет
		5.2. Коллективных (общедомовых) приборов учета	2
		5.3. Общих (квартирных) приборов учета	нет Для определения объемов коммунальных ресурсов всеми потребителями в коммунальной квартире
		5.4. Индивидуальных приборов учета	34 Для определения объемов коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении
		5.5. Механического оборудования	
		5.6. Электрического оборудования	53 Тех отчет
		5.7. Санитарно-технического оборудования	нет
		5.8. Иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования	нет

	5.9. Отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, объекты, расположенные на земельном участке, и другие элементы общего имущества)	нет	
6.	Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома	нет	
II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы			
7.	Кадастровый план (карта) земельного участка	нет	
8.	Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременений, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечены сфера действия и граница сервитута или иных обременений, относящегося к части земельного участка (при наличии сервитута)	нет	
9.	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома	нет	
10.	Выписка из реестра, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом	нет	
11.	Заверенная уполномоченным органом местного самоуправления копия градостроительного плана земельного участка по установленной форме (для многоквартирных домов, строительство, реконструкция или капитальный ремонт которых осуществлялись на основании разрешения на строительство, полученного после установления Правительством Российской Федерации формы градостроительного плана земельного участка)	нет	
12.	Акт приемки в эксплуатацию многоквартирного дома	нет	
13.	Акты освидетельствования (приемки) скрытых работ	5	
14.	Протокол измерения шума и вибрации	нет	
15.	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации	нет	
16.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности по инженерным сетям электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями	нет	
17.	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета	нет	

18.	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование	1	
19.	Акты передачи Управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки многоквартирного дома в эксплуатацию	нет	
20.	Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг	нет	За год, предшествующий передаче документации
21.	Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам объема и качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг	нет	
22.	Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы (договоры, списки, др.)	61	Кроме паспортов



Собственник

_____ /

**Сведения о доле собственника в многоквартирном доме
по переулку Силовой, 26 города Анжеро-Судженска**

№ п/ п	№ квартиры или нежилого помещения по экспликации БТИ	Этаж	Общая площадь квартиры или нежилого помещен ия по эксплика ции БТИ (м.кв.)	Жилая площадь квартир ы (м.кв.)	Доля собственника в помещении по правоустанавливаю щему документу (доля, процент, м.кв.)	Наименование и реквизиты документа, устанавливающего право собственности (дата и номер свидетельства о праве собственности или дата сделки с недвижимым имуществом до 1998 года на соответствующем документе)
1	2	3	4	5	6	7

Управляющая организация

Собственник

М.П.



/Кудин Ю.С./

Информация об Управляющей организации

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Жилсервис»
Юридический адрес	652491, Кемеровская область, г. Анжеро-Судженск, пгт. Рудничный, ул. Советская, 2а
Сведения о государственной регистрации	ОГРН 1114246000098 от 04.02.2011 Наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 9 по Кемеровской области
Место приема платежей, работы паспортного стола, приема заявлений	652491, Кемеровская область, г. Анжеро-Судженск, ул. С. Перовской, 29
Режим работы	Аварийно-диспетчерская служба - круглосуточно Время личного приема граждан: Директор- понедельник, среда 13.00 - 15.00 Паспортный стол: - понедельник – четверг 8.00 - 10.00 15.00 – 17.00 - пятница – 8.00 – 10.00 14.00 – 15.00 Выходной: суббота, воскресенье Касса: понедельник-четверг 8.00 - 17.00 пятница 8.00 – 16.00 суббота – 9.00 – 14.00 Выходной: воскресенье Диспетчерская служба Прием заявлений понедельник-четверг 8.00 - 17.00 пятница 8.00 – 16.00 суббота – 9.00 – 14.00 Выходной: воскресенье
Фамилия, имя, отчество руководителя	Кудин Юрий Сергеевич
Адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийной или аварийно-диспетчерской служб	8 (384-53) 2-60-10, 2-62-20

**Максимально допустимая мощность приборов,
оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для
удовлетворения бытовых нужд**

1. Количество квартир в доме - 33
2. Номинальная мощность по дому - 53,13 КВт/ч
3. Максимально допустимая мощность приборов, оборудования и бытовых машин,
которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд на одну
квартиру
- 3,7 КВт/ч