

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГООКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 4

г. Дзержинск

12 февраля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Окский Мир», именуемое далее "**Управляющая организация**", в лице генерального директора Кропоткина Сергея Павловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Товарищество собственников жилья № 34**, именуемое далее "**Товарищество**", в лице председателя правления Товарищества Волгановой Л.М., действующего на основании Устава и протокола заседания членов правления № 5 от 22.01.2015 г., с другой стороны, именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем.

Термины, используемые в договоре.

Собственник жилого помещения — физическое или юридическое лицо, право собственности которого на жилое помещение в многоквартирном доме оформлено в соответствии с действующим законодательством.

Общее имущество многоквартирного дома — имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения и не являющееся частями жилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых расположены инженерные коммуникации, а также иное инженерно-техническое оборудование, обслуживающее более одного помещения в данном доме; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке;

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля собственника помещения в данном доме) — доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к общей площади всех помещений данного многоквартирного дома, согласно техническому паспорту на строение.

Общая площадь жилого помещения собственника состоит из суммы площади всех частей такого жилого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в данном жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Коммунальные услуги — холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, центральное отопление.

Содержание общего имущества многоквартирного дома — комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, ремонту, наладке инженерно-коммуникационных систем, которое включает:

Техническое обслуживание общего имущества многоквартирного дома - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

Управление многоквартирным домом - комплекс мероприятий, обеспечивающих благоприятные и безопасные условия проживания, надлежащее содержание жилого дома и земельного участка, на котором расположен дом и связанные с ним объекты недвижимости, своевременный ремонт общего имущества многоквартирного дома и расположенных на земельном участке объектов, решение вопросов владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения указанным имуществом, предоставление коммунальных услуг.

1. Общие положения.

1.1. При предоставлении услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме стороны руководствуются действующим законодательством РФ, а именно: Жилищным кодексом РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, Правилами пользования системами коммунального водоснабжения и канализации, Правилами пользования электроустановками потребителей, санитарными нормами, методическим пособием по содержанию и ремонту жилищного фонда, правилами учета тепловой и электрической энергии и другими нормативными актами, регуливающими отношения по содержанию и ремонту, жилищного фонда.

1.2. Управление Многоквартирным домом должно обеспечивать:

- благоприятные и безопасные условия проживания;
- надлежащее содержание дома и земельного участка, на котором расположен дом и связанные с ним объекты недвижимости;
- своевременный ремонт общего имущества многоквартирного дома и расположенных на земельном участке объектов;
- решение вопросов владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжение имуществом Многоквартирного дома;
- предоставление коммунальных услуг.

2. Предмет договора.

2.1. Товарищество передает, а Управляющая организация принимает и осуществляет на условиях настоящего Договора функции по управлению многоквартирным домом по адресу: г.Дзержинск, ул. Терешковой, д.26 «б» (далее по тексту — Многоквартирный дом), а также связанные с функциями управления обязательства по выполнению работ и оказанию услуг по содержанию, ремонту и обслуживанию инженерных систем и коммуникаций общего пользования, включая приборы общего имущества в Многоквартирном доме и объектов внешнего благоустройства, организации сбора и вывоза бытовых отходов, содержанию придомовой территории, оказанию прочих услуг, связанных с обслуживанием многоквартирного дома.

2.1.1. Перечень услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома включает следующие виды работ и услуг:

- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, крыши;
- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);
- вывоз и размещение ТБО;
- техническое обслуживание инженерных коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, общедомовых приборов учета, а также технических помещений Многоквартирного дома.

2.1.2. Перечень услуг по техническому обслуживанию общего имущества Многоквартирного дома включает следующие виды работ и услуг:

- по текущему общему санитарно-техническому оборудованию;
- по текущему ремонту общего электротехнического оборудования, приборов учета потребляемых энергоносителей (в т.ч. проверка);
- по текущему ремонту конструктивных элементов Многоквартирного дома и придомовой территории
- по текущему ремонту технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации и т.д).

2.1.3. Предоставление коммунальных услуг включает в себя следующие виды работ и услуг:

- заключение договоров на оказание услуг по передаче тепловой энергии с сетевыми организациями;
- обеспечение учета потребляемых энергоносителей холодного, горячего

3.3.3. Обеспечение водоснабжения, водоотведения и отопления на границе балансовой принадлежности;

– прием энергоносителей холодного, горячего водоснабжения, водоотведения и отопления в точке приема на границе балансовой принадлежности Многоквартирного дома, распределение по внутридомовым сетям и доведение услуг ЖКУ до границы жилого помещения каждого собственника.

2.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении 1 к настоящему Договору.

2.3. В отношениях с поставщиками энергоносителей (сбытовыми и сетевыми организациями, гарантирующими поставщиками холодного, горячего водоснабжения, водоотведения и отопления) Управляющая организация действует от своего имени, но за счет собственников жилых и нежилых помещений Многоквартирного дома.

3. Права и обязанности сторон.

3.1. Товарищество обязано:

3.1.1. В течение 5-ти рабочих дней с даты подписания настоящего договора совместно с Управляющей организацией провести обследование технического состояния домовладения и передать по акту приема -передачи Многоквартирный дом для осуществления функций, принятых на себя Управляющей организацией.

3.1.2. Передать Управляющей организации по акту приема-передачи техническую документацию и иные документы на Многоквартирный дом и другие сооружения, расположенные на прилегающей территории передаваемого в управление Многоквартирного дома.

3.2. Товарищество вправе:

3.2.1. Требовать от управляющей организации предоставления коммунальных услуг в объеме не ниже установленного органом местного самоуправления норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.2.2. Требовать производить расчеты и начисления коммунальных услуг с учетом имеющихся у собственников жилых помещений льгот и прав на субсидию (компенсацию) по оплате коммунальных услуг при наличии основания установленного органами социальной защиты населения.

3.2.3. Ежемесячно осуществлять контроль за качеством работ и услуг, выполняемых и оказываемых Управляющей организацией в рамках настоящего договора.

3.2.4. Требовать от Управляющей организации осуществления перерасчета платежей за услуги по содержанию, ремонту Многоквартирного дома и коммунальных услуг вследствие отсутствия или ненадлежащего качества предоставляемых услуг в размере и порядке, определяемых в соответствии с нормативами, действующими на территории Нижегородской области.

3.2.5. Требовать перерасчета за коммунальные услуги за время отсутствия собственника жилого помещения или совместно проживающих с ним членов его семьи при наличии основания для перерасчета в установленном законом порядке и при наличии подтверждающих документов в установленной законодательством РФ форме.

3.2.6. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на жилые помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.2.7. Ревизионная комиссия Товарищества не реже чем один раз в год проводит финансовые ревизии финансовой деятельности Управляющей организации по настоящему договору, для предоставления общему собранию членов Товарищества заключения о смете доходов и расходов Товарищества на соответствующий год, размерах обязательных платежей и взносов собственников жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме, отчета о финансовой деятельности Управляющей организации по настоящему договору.

3.3. Управляющая организация обязана:

3.3.1. Принять по акту приема-передачи Многоквартирный дом;

3.3.2. Осуществлять работы (предоставлять услуги) по надлежащему содержанию Многоквартирного дома и земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом и связанные с ним объекты недвижимости.

3.3.3. Оказывать услуги и осуществлять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в Многоквартирном доме, установленные настоящим договором (Приложение №2 к настоящему договору).

3.3.4. С момента заключения договора управления обязуется начислять и осуществлять сбор платы со всех собственников жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме за предоставление коммунальных услуг и осуществление работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.5. Информировать собственников и Товарищество об изменениях тарифов платы за коммунальные услуги, содержания жилья, ремонт общего имущества Многоквартирного дома, а также режима их потребления.

3.3.6. Вести и хранить техническую документацию на Многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением обязательств по настоящему договору.

3.3.7. Обеспечивать проведение работ по капитальному ремонту общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома.

3.3.8. Начислять и осуществлять сбор платы со всех собственников жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме на специальный счет Товарищества по формированию фонда капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, в соответствии с решением общего собрания собственников помещений.

3.3.9. Выносить на обсуждение и утверждение общего собрания членов Товарищества сведений о сроках начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, иных вопросах и предложениях, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3.3.10. Осуществлять контроль за своевременным внесением собственниками жилых и нежилых помещений установленных платежей и взносов. В случае невнесения платы в установленные действующим законодательством сроки Вести исковую и претензионную работу.

3.3.11. От своего имени, но за счет собственников помещений организовывать заключение договоров купли-продажи энергоносителей со сбытовыми организациями в объемах, необходимых для удовлетворения бытовых нужд и жизнеобеспечения собственников помещений многоквартирного дома.

3.3.12. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.), определенные по результатам опроса собственников жилых помещений Многоквартирного дома.

3.3.13. Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги для ресурсоснабжающих организаций от собственников помещений Многоквартирного дома.

3.3.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки собственников либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.3.15. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, в установленные сроки.

3.3.16. Обеспечить бесперебойное функционирование всех инженерных систем и оборудования Многоквартирного дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.

3.3.17. Осуществлять контроль за качеством содержания жилья и потребления коммунальных услуг путем осмотров жилых помещений и состояния приборов учета у собственников помещений.

3.3.18. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в Многоквартирном

доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество, в том числе взыскание с собственников помещений задолженности в судебном порядке.

3.3.19. Оказывать содействие Товариществу в созыве и организации проведения ежегодного общего собрания членов товарищества.

3.3.20. Ежегодно отчитываться перед общим собранием членов Товарищества по вопросам деятельности Товарищества, в том числе финансовой, в связи с исполнением Управляющей организацией своих обязательств по настоящему договору.

3.3.21. Ежегодно составлять и предоставлять общему собранию членов Товарищества сметы доходов и расходов Товарищества на соответствующий год.

3.3.22. Осуществлять ведение бухгалтерского учета Товарищества, а также составлять и направлять бухгалтерскую отчетность Товарищества в уполномоченные налоговые органы.

3.3.23. Осуществлять ведение реестра членов Товарищества, также делопроизводства.

3.3.24. Осуществлять деятельность по ведению паспортной работы. Открывать и вести лицевые счета, осуществлять ведение домовой книги, выдачу выписок из лицевых счетов, необходимых справок о проживании.

3.3.25. Предоставлять членам Товарищества по их письменному запросу в месячный срок сведения о выполненных работах и оказанных проживающим в Многоквартирном доме по настоящему договору услугах.

3.3.26. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников помещений Многоквартирного дома, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 5 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.3.27. Обеспечить соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

3.3.28. Заключать договоры во исполнение решений общего собрания членов Товарищества, в том числе о сдаче в аренду общего имущества Многоквартирного дома, включая размещение рекламоносителей с использованием общего имущества Многоквартирного дома.

3.3.29. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома представлять перед третьими лицами интересы собственников Товарищества в судебных и иных инстанциях со всеми процессуальными правами, в том числе с правом на подписание искового заявления, предъявление его в суд, передачу спора на рассмотрение третейского суда, предъявление встречного иска, полный или частичный отказ от исковых требований, уменьшение их размера, признание иска, изменение предмета или основания иска, заключение мирового соглашения, передачу полномочий другому лицу (передоверие), обжалование судебного постановления, предъявление исполнительного документа к взысканию, получение присужденного имущества или денег, о чем обязуется информировать собственников не позднее 2-х рабочих дней до момента совершения соответствующего действия путем размещения соответствующей информации на информационном стенде дома.

3.3.30. Выполнять иные обязанности, обусловленные настоящим договором, жилищным и гражданским законодательством.

3.3.31. От имени Управляющей организации в связи с настоящим договором осуществляет права и исполняет обязанности по управлению Многоквартирным домом директор или иное надлежащим образом уполномоченное директором Управляющей организации лицо.

3.4. Управляющая организация вправе:

3.4.1. Принимать от собственников помещений плату за жилищно-коммунальные услуги.

3.4.2. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

3.4.3. В случае необходимости привлекать для проведения работ, предусмотренных настоящим договором юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы.

3.4.4. Предупреждать собственников помещений Многоквартирного дома и принимать меры в соответствии с действующим законодательством РФ по устранению допущенных

57. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего

собственником помещений и лицами, совместно с ним проживающими, нарушений, связанных с использованием помещения не по назначению либо с ущемлением прав и интересов других собственников.

3.4.5. Производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещениях собственников, поставив последних в известность о дате и времени осмотра.

3.4.6. Нести иные обязанности и осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством и актами органов местного самоуправления Нижегородской области, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию жилого дома и предоставлению коммунальных услуг.

4. Размер и порядок внесения платы по договору.

4.1. Цена настоящего договора определяется:

- размером платы за управление многоквартирным домом;
- размером платы за содержание и ремонт общего имущества;
- размером платы за коммунальные услуги.

4.2. Плата за коммунальные услуги, включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление.

Начисление платы за коммунальную услугу отопления, по решению собственников МКД, осуществляется в течение года по нормативу потребления, утвержденному Постановлением Правительства Нижегородской области с применением тарифа, утвержденному решением Региональной службы по тарифам Нижегородской области.

Размер платы за отопление в жилом помещении многоквартирного дома по окончании календарного года 1 раз корректируется исходя из фактического потребления тепловой энергии, определенной исходя из показаний коллективного прибора учета за истекший год.

4.3. Размер платы по управлению Многоквартирным домом, содержание и ремонт жилья, устанавливается Приложением № 3 к настоящему договору в соответствии с установленными уполномоченными органами государственной власти нормативами и постановлениями.

4.4. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги вносятся ежемесячно до десятого числа месяца следующего за истекшим месяцем.

4.5. Плата по настоящему договору вносится в установленные настоящим договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

4.6. Платежные документы на оплату услуг и работ по настоящему договору выставляются Управляющей организацией собственникам жилых помещений многоквартирного дома - не позднее 30 числа оплачиваемого месяца. В платежном документе должно быть указано, за какой период производится оплата по Договору, сумма на оплату услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, сумма на оплату коммунальных услуг.

4.7. В случае невнесения и (или) внесения не в полном объеме собственниками помещений платы за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома, а также коммунальные услуги, собственники помещений 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.

4.8. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего правового акта.

4.9. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности сторон.

5. Осуществление контроля за выполнением Управляющей

организацией ее обязательств по договору управления

и порядок регистрации факта нарушения условий

настоящего Договора

5.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего

Договора осуществляется Товариществом путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее одного календарного месяца с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора;
- иными способами, предусмотренными настоящим договором и действующим законодательством РФ.

6. Ответственность сторон.

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством.

6.2. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств в случае, если такое неисполнение либо ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы. При возникновении таких обстоятельств, сторона, подвергшаяся их воздействию, обязана в наиболее короткий возможный срок уведомить другую сторону об их возникновении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по настоящему договору.

6.3. Все споры, которые могут возникнуть между сторонами по настоящему договору, рассматриваются путем переговоров. В случае не достижения согласия в разрешении спора путем переговоров, вопрос решается в судебном порядке.

7. Действие договора.

7.1. Настоящий договор считается заключенным с момента его подписания обеими сторонами после утверждения его условий членами Товарищества на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и действует в течение 1 (одного) года.

7.2. Если за 2 месяца до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из сторон не заявит об отказе в его пролонгации, Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок. При этом отказ от пролонгации Договора со стороны Товарищества, направляемый Управляющей организацией, должен быть подтвержден решением общего собрания Собственников об отказе от пролонгации настоящего Договора на новый срок. При отсутствии такого решения уведомление об отказе считается не направленным.

7.3. Договор может быть расторгнут:

- по соглашению сторон;
- в судебном порядке на основании решения суда вступившего в законную силу после возмещения сторонами имеющихся между ними задолженностей;
- в связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из сторон о нежелании его продлевать;
- односторонний отказ от исполнения настоящего договора допускается в случаях и в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

7.4. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с гл.29 Гражданского кодекса РФ Управляющая компания вправе потребовать от Товарищества возмещения расходов, понесенных Управляющей компанией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору понесенных до момента расторжения настоящего Договора. Расторжение Договора Товариществом возможно после выплаты инвестиционной составляющей, вложенной Управляющей компанией в ремонт (реконструкцию) многоквартирного дома. При этом обязательства Товарищества по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения указанных расходов.

7.5. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны обеими сторонами.

7.6. Договор подлежит изменению независимо от согласия сторон в случае принятия закона или другого нормативного акта, устанавливающих обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении договора.

8. Прочие условия.

- 8.1. Вопросы, не урегулированные настоящим договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 8.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.
- 8.3. Все приложения, дополнения и протоколы к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

9. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая организация	Товарищество собственников жилья №34
ООО «Управляющая компания Окский мир» 606030 Нижегородская область, г. Дзержинск наб. Окская д.19. ИНН 5249121468, КПП 524901001, ОГРН 1125249003659 р/с 40702810901350000644 в ОАО «УРАЛСИБ» в г. Уфа к/сч 30101810600000000770, БИК 04807377	г.Дзержинск, ул.Грибоедова,26 «б» ИНН 5249097423 КПП 524901001 ОГРН 1085249005412 р/с 40703810318260000043 в банке ОАО АКБ «САРОВБИЗНЕСБАНК», БИК 042204721, к/с 301018102000000000721

ООО «УК Окский Мир»

ТСЖ № 34

Директор

Кропоткин С.П.

Председатель

Волганова Л.М.



Приложение № 1 к договору
управления многоквартирным
домом от «12» февраля 2015 г. № 4

Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома

Адрес многоквартирного дома: г.Дзержинск, ул.Терешковой, д.26 «б»
Серия, тип постройки:
Год постройки:1980
Этажность: 12
Количество квартир: 83
Количество нежилых помещений:
Общая площадь многоквартирного дома: 3902,7 кв.м.
Общая площадь жилых помещений: 2305,2 кв.м.
Общая площадь нежилых помещений:1597,5 кв.м.
Степень износа по данным государственного технического учета (в%)
Год последнего капитального ремонта: 2009 г.
Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома :5688,5 кв.м.
Кадастровый номер участка:52:21:0000105:457

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
1. Помещения и инженерные коммуникации общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество (шт./м2)	141,9 кв.м.
Межквартирные лестничные площадки	Количество (шт./м2)	
Лифтовые и иные шахты	Количество лифтовых шахт (шт.)- 2	1 лифт грузовой г/п 500 кг, 2 лифт пассажирский г/п 320 кг
Коридоры	Количество (шт./м2)	609,8 кв.м.
Технические этажи	Площадь м2 Материал пола	373,4 кв.м. бетонный
Технические подвалы	Площадь	373,4 кв.м.
	Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал:	
	ХВС	59 м. Полипропилен
	ГВС	59 м. Полипропилен
	Отопление	120 м. сталь
	Канализация	67 Полипропилен
	Эл.снабжение	60 м.
	Перечень установленного инженерного оборудования:	
	Пункт учета тепла и ГВС	МКТС
	Насосная ХВС	Отс.
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования (шт.)-2	
	Деревянных(шт.) -1	
	Металлических (шт.) -1	
Мусоропровод	Количество (шт.)-1	
	Количество загрузочных устройств (шт.)-12	Не обслуживает
Водосточные	Количество желобов (шт./м)	

желоба/водосточные трубы. Приемные воронки	Количество водосточных труб (шт./м)	
Светильники в местах общего пользования	Количество (шт.) -37	7 шт. лампы дневного света, 30 шт лампы накаливания
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество (шт.)-62	
	Задвижек (шт.) -4	
	Вентилей (шт.)-22	
	Кранов (шт.) -36	
Элеваторные узлы	Количество (шт.)-1	
Радиаторы в местах общего пользования	Количество (шт.) -12	
Трубопроводы холодной воды	Диаметр (мм) 110	
	Материал полипропилен	
	Протяженность 359,6 м.	
Трубопровод горячей воды	Диаметр (мм) 90	
	Материал Полипропилен	
	Протяженность 450,5 м.	
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество ХВС-17 шт.	
	ГВС-49 шт.	
Коллективные общедомовые приборы учета	МКТС, Minomess M? Меркурий 230	
Иное оборудование		

2.Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома

Общая площадь	Земельного участка (м2)	5688,5
	в т.ч. застройка (м2)	717
	асфальт	1787,9
	грунт	152,2
	газон	3031,4
Зеленые насаждения	Деревья (шт.)	
	Кустарники (шт.)	
Элементы благоустройства	Ограждения (м)	0
	Малые архитектурные формы	0
Ливневая сеть	Люки (шт.)	
	Приемные колодца (шт.)	
	Ливневая канализация	
	Тип	
	Материал	
Кровля	Протяженность	
	Вид кровли (м2)	плоская
	материал	Рулонный материал
	Площадь кровли (м2)	720 кв.м.
Окна	Количество окон, расположенных в местах общего пользования (шт.)	5
Лифты и лифтовое оборудование	Количество, в т.ч.грузовых	2 шт. (в т.ч. 1 грузовой)

ООО «УК Окский Мир»
Директор

Кропоткин С.П. Председатель
правления

ТСЖ №34

Волганова Л.М.

Приложение № 2 к договору
управления многоквартирным домом
от «16» февраля 2015 г. № 4

Перечень услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, оплата которых осуществляется за счет средств платы за содержание и ремонт помещений.

	Услуга	Содержание услуги	Периодичность
1. Управление многоквартирным домом включает в себя:			
1.1.	Осуществление договорной работы	Выбор исполнителей, подрядных специализированных организаций, ресурсоснабжающих организаций и заключение с ними соответствующих договоров.	По мере необходимости
1.2.	Осуществление систематического контроля за исполнением заключенных договоров	Принятие и активирование выполненных работ Активирование фактов неисполнения / ненадлежащего исполнения подрядчиками (исполнителями) договорных обязательств	Ежемесячно По мере необходимости
1.3.	Повышение эффективности использования общего имущества многоквартирного дома	Организация взаимодействия и расчетов с третьими лицами при передачи в возмездное пользования части общего имущества многоквартирного дома	По мере необходимости
1.4.	Работа с обращениями собственников	Прием обращений собственников Подготовка и направление ответов на обращения Организация учета их исполнения Выдача справок	В рабочие дни
1.5.	Подготовка и представление собственникам предложений о проведении капитального ремонта	Взаимодействие с федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда	По мере необходимости
1.6.	Обеспечение взаимодействия с органами, осуществляющими постановку и снятие с регистрационного учета граждан по месту жительства и пребывания	Постановка на регистрационный учет Снятие с регистрационного учета Выдача иных документов в пределах компетенции	По мере необходимости
1.7.	Ведение бухгалтерского учета и отчетности	Ведение лицевого счета многоквартирного дома Ведение лицевых счетов собственников помещений многоквартирного дома	ежемесячно
1.8.	Организация начислений платежей за услуги	Расчет размера платы за оказанные услуги Распечатка и доставка квитанций Консультирование собственников по вопросам расчетов Расчет платы по спец. счету для формирования фонда капитального ремонта и распечатка квитанций	По рабочим дням
1.9.	Работа с контролирующими органами. Взаимодействие с правоохранительными органами	Участие в мероприятиях, связанных с деятельностью контролирующих органов. Осуществление претензионно-исковой деятельности по фактам	По мере необходимости

		нарушения условий содержания и ремонта общего имущества, зафиксированных контролирующими органами.	
1.10.	Профилактика и взыскание задолженности по оплате услуг	Профилактическая работа по недопущению задолженности Досудебная работа с должниками Претензионно-исковая работа с задолжниками	ежемесячно
1.11.	Организация перерасчета платы за коммунальные услуги	Рассмотрение заявлений собственников произвести перерасчет Активирование фактов неисполнения/ ненадлежащего исполнения подрядчиками (исполнителями) договорных обязательств	По мере необходимости
1.12.	Информационная деятельность по подготовке и предоставлению ежегодного отчета о результатах деятельности, по раскрытию информации в соответствии с требованиями действующего законодательства	Размещение ежегодного отчета для собственников помещений Обновление информации на официальном сайте в сети Интернет Размещение информации на первых этажах многоквартирного дома	1 раз в год В сроки установленные законодательством РФ По мере необходимости

2.Содержание общего имущества включает в себя:

2.1.	Осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства РФ, а также угрозы безопасности жизни и здоровья граждан	крыша пожарное оборудование вентиляционные каналы и шахты, Холодное и горячее водоснабжение, канализация, отопление в местах общего пользования* мусоропроводы* электрооборудование Внутридомовые сети, оборудование и пульты управления оперативной диспетчерской связи * Вспомогательные помещения здания (лестничные клетки, чердаки, подвалы, технические подполья) с проверкой оборудования и коммуникаций находящихся в них Придомовая территория Фасады Дополнительный осмотр элементов и территории после проведения текущего и капитального ремонта, устранения аварий, по заявлениям собственников (нанимателей), контролирурующих органов	2 раза в год в период подготовки к сезонной эксплуатации 1 раз в квартал По мере необходимости 2 раза в год в период подготовки к отопительному сезону По мере необходимости
------	---	---	---

[illegible]

		Промывка, гидравлическое испытание и устранение незначительных неисправностей системы отопления Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах, расширительных баках, регулирующей арматуре Мелкий ремонт частей кровель: герметизация гребней, свищей в случае протечек Остекление и закрытие чердачных слуховых окон Приведение помещений подвалов, техподполий, технических коридоров в соответствие с газовым хозяйстве (при наличии проложенных газопроводов), за исключением текущего и капитального ремонта; ограждение приямков в подвалах, восстановление освещения во взрывобезопасном исполнении, герметизация вводов инженерных коммуникаций Ремонт и установка пружин и доводчиков на входных дверях Переключение внутреннего водостока на зимний режим работы	
2.9.	Уборка придомовой территории	Очистка урн от мусора <i>Летний период:</i> Подметание земельного участка уборка мусора на контейнерных площадках площадках детских <i>Зимний период:</i> Сдвигка и подметание снега Уборка мелкого мусора Ликвидация скользкости	1 раз в сутки 6 раз в неделю 6 раз в неделю По мере необходимости 6 раз в неделю По мере необходимости По мере необходимости
2.10.	Содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества	Коронирование кустарников и деревьев Окраска элементов благоустройства	1 раз в год 1 раз в год
2.11.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	Прием и рассмотрение заявок собственников и лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме на законном основании Учет устранения недостатков Восстановление условий жизнеобеспечения и безопасности граждан за исключением капитального ремонта	круглосуточно

* Выполняется при наличии соответствующей конструкции, элемента, вида коммунальных услуг, инженерного или иного оборудования

**Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме,
оплат которых осуществляется за счет средств платы за содержание и ремонт
помещений.**

1. Фундаменты

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.

2. Стены и фасады

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; ремонт и окраска фасадов.

3. Перекрытия

Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска

4. Крыши

Усиление неисправностей кровель, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Оконные и дверные заполнения

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

6. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезд, подвалы, над балконами верхних этажей – существующие по проекту дома. Восстановление или замена отдельных участков.

7. Полы

Замена, восстановление отдельных участков

8. Внутренняя отделка

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях, замена почтовых ящиков.

9. Центральное отопление

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления.

10. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопровода и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки в жилых зданиях.

11. Электроснабжение и электротехнические устройства

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.

12. Вентиляция

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.

13. Специальные общедомовые технические устройства (лифты) Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами - изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.

14. Внешнее благоустройство

Ремонт ограждений и оборудования хозяйственных площадок и площадок контейнеров мусоросборников.

ООО «УК Окский Мир»

Директор



Кропоткин С.П.

ТСЖ №34

Председатель
правления



Волганова Л.М.

Смета доходов и расходов на 2015 год

Общая площадь дома в кв.м 3902,7		Стоимость (руб.)		
Наименование работ сумма	Периодичность	1 кв.м.	сумма за месяц	В год
Доходы				
Начислено за содержание и ремонт жилых помещений		16,21	63262,78	759153,36
Расходы по управлению МКД (многоквартирным домом)				
1. Расходы по управлению МКД		2,2	8585,94	103031,28
2. Содержание общего имущества МКД		7,66	29894,68	358736,16
2.1. Текущий ремонт инженерных коммуникаций, фундамента, стен и фасада зданий, перекрытий, крыши и бытовой и ливневой канализации. Обслуживание внутридомовых систем отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения : - регулировка трехходовых кранов; - смена прокладок в водопроводных кранах; - уплотнение сгонов; - устранение засоров; - набивка сальников в вентелях, кранах, задвижках; - мелкий ремонт теплоизоляции; - устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; - разборка, очистка грязевиков, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек - регулировка и наладка внутридомовых инженерных систем отопления, вентиляции - обслуживание внутридомовой системы электроснабжения. Ремонт ВРУ. Ремонт и ревизия осветительной сети и приборов в МОП, ТП, ИТП - проверка вентканалов на наличие в них тяги	ежедневно	4,39	17132,85	205594,20
2.2. Снятие показаний с приборов учета (ХВС, ГВС, отопление, электроснабжение), их проверка и опломбировка	ежемесячно	0,38	1483,03	17796,36
2.3. Промывка и опрессовка систем отопления и ГВС (с оформлением акта готовности)	По окончании отопительного сезона	0,26	1014,70	12176,40
2.4. Аварийно-ремонтное обслуживание: Аварийно-диспетчерское обслуживание: - устранение течи водопроводной и водомерной арматуры в течение 1 часа; - ремонт и замена сгонов на трубопроводе - смена небольших участков трубопровода - выполнение сварочных работ при замене - замена предохранителей и плавких вставок на этажных распределительных электрощитах ;	круглосуточно	1,8	7024,86	84298,32

-ремонт электрощитов; -отключение стояков и отдельных участков трубопроводов для проведения ремонтных работ				
2.5. Проверка и наладка систем противопожарной сигнализации	ежемесячно	0,83	3239,24	38870,88
3. Благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий и придомовой территории		2,48	9678,70	116144,40
3.1. Подметание и уборка свежеснежавшего снега, сбор и подметание мусора, посыпка территории реагентами и пескосоляной смесью, очистка урн от мусора, уборка придомовой территории.	6 раз в неделю	1,77	6907,78	82893,36
3.2. Уборка внутри подъездных площадей	1 раза в неделю	0,71	2770,92	33251,04
4. Прочие расходы		3,87	15103,46	181241,52
4.1. Ведение лицевого счета собственников, бухгалтерская отчетность.	ежемесячно	2,10	8195,67	98348,04
4.2. Комиссия банка, почтовое обслуживание		0,8	3122,16	37465,92
4.3. Ведение паспортного контроля		0,54	2107,46	25289,52
4.4. Содержание офисного оборудования		0,25	975,68	11708,16
4.5. Налог по УСН	ежегодно	0,18	702,49	8429,88

Согласовано :

ТСЖ № 34

Председатель правления  Волганова Л.М.

ООО УК «Окский Мир»  Кропоткин С.П.



