

Договор № _____
управления многоквартирным домом № 76/2 по ул. Сухарная

г. Новосибирск

« _____ » _____ 2017 года

Собственник помещения (жилого, нежилого), расположенного в многоквартирном доме № 76/2 по ул. Сухарная, г. Новосибирска ", именуемый далее "Собственник", с одной стороны, и ООО УК «Солнечный город», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Афанасьева Евгения Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемые совместно стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор).

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения конкурсной комиссии по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, протокол № 3 от 26.05.2017 (Приложение 8).

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

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

1.4. Высшим органом управления домом является общее собрание собственников помещений в доме, обладающих необходимым для принятия решения количеством голосов.

2. Предмет договора

2.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в доме и предоставления коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим или пользующимся помещениями в доме в соответствии с перечнем работ и услуг (далее по тексту – перечень), установленным по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

2.2. По настоящему Договору управляющая организация в течение установленного настоящим договором срока, за плату, указанную в настоящем договоре (Приложение 3), обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, предоставлять коммунальные и жилищные услуги надлежащего качества, исполнять иные свои обязательства, установленные договором, осуществлять иную направленную на достижение целей управления домом деятельность.

3. Цена договора

3.1. Цена настоящего Договора равна суммарной стоимости услуг и работ по управлению домом, содержанию, ремонту общего имущества, в том числе капитальному, а также иных жилищных и коммунальных услуг, выполняемых в течение года в соответствии с перечнем работ и услуг, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложения 3, 4).

4. Общее имущество многоквартирного дома

4.1. Состав общего имущества дома с указанием границ принадлежности определен в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении 2 к настоящему Договору.

5. Перечень услуг и работ

5.1. Выполнение услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества дома и обеспечению благоприятного проживания осуществляется в соответствии с перечнем, указанными в Приложениях 3, 4 к настоящему Договору и обеспечивается за счёт платы за жилое помещение, иные жилищные услуги и коммунальные услуги.

5.2. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в доме, условия их оказания и выполнения, а также размер их оплаты, установлены по результатам открытого конкурса по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (Приложения 3, 4).

6. Обязанности и права сторон

6.1. Управляющая организация обязана:

6.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по настоящему Договору в день, следующий за датой акта приема-передачи дома в управление (Приложение 6).

6.1.2. Известить собственника о дате начала выполнения своих обязанностей по настоящему договору в соответствии с актом приёма-передачи путем размещения информации об этом на информационных стендах или в общедоступных местах дома.

6.1.3. Осуществлять управление общим имуществом в доме в соответствии с условиями настоящего Договора и обязательными требованиями действующего законодательства.

6.1.4. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в доме, а также оказывать иные жилищные и коммунальные услуги в соответствии с перечнем в необходимом объеме, надлежащего качества, безопасными для жизни, здоровья потребителей и способами, не причиняющими вреда их имуществу.

6.1.5. Зафиксировать и устранить все выявленные недостатки за свой счет или осуществить перерасчет в установленном порядке в случае не оказания услуг и не выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в доме или выполнения их с ненадлежащим качеством, а также в случае оказания иных жилищных и коммунальных услуг ненадлежащего качества.

6.1.6. Заключить договоры на обслуживание и ремонт общего имущества, предоставление иных жилищных и коммунальных услуг с исполнителями, подрядчиками и ресурсоснабжающими организациями.

6.1.7. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством выполняемых работ, поставляемых коммунальных и иных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

6.1.8. Обеспечить начисления и приём от собственника или уполномоченного им лица платы за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также другие работы, коммунальные и иные услуги.

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

6.1.10. Организовать проведение работ по устранению причин аварийных ситуаций, которые могут привести к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как: затопление помещения, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.

6.1.11. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации (заказчика-застройщика), своевременно вносить в техническую и иную документацию изменения и дополнения, отражающие состояние дома в соответствии с

результатами проводимых осмотров, а также состояние взаиморасчётов по настоящему Договору. По требованию собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

6.1.12. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственника, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в порядке, установленном Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации», а также вести их учет и учет устранения указанных недостатков.

6.1.13. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг либо предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим договором, а в случае личного обращения собственника или лица, пользующегося помещением в доме при наличии возможности – незамедлительно.

6.1.14. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим договором, уведомить собственников о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания).

В случае требования (заявления) собственника, при невыполнении (неоказании) работ и/или услуг надлежащего качества или обязательств управляющей организации по договору, зафиксировать факт невыполнения надлежаще составленным актом с участием собственника или его уполномоченного представителя и произвести перерасчет соответствующей платы.

6.1.15. Регистрировать и рассматривать устные и письменные обращения собственника, (нанимателя, арендатора) или уполномоченных им лиц о фактах неполучения платежного документа и (или) неправильном начислении платежей, и принимать по ним своевременные меры.

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

6.1.17. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных видов работ, выполненных управляющей организацией по текущему и капитальному ремонту общего имущества, за свой счет устранять недостатки и дефекты, выявленные в процессе эксплуатации собственником, нанимателем или иным пользователем помещений(й). Недостаток или дефект считается выявленным, если управляющая организация получила письменную заявку на его устранение. Факт недостатка или дефекта фиксируется соответствующим актом.

6.1.18. Информировать собственника об изменении тарифа на коммунальные и иные услуги, но не позднее чем за 30 дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные и иные услуги и даты выставления платежных документов путем размещения информации в общедоступных местах многоквартирного дома и в пунктах приема платежей управляющей организации.

б

установленного образца, копии из финансового .1.19. Предоставлять собственнику платежный документ (платежные документы) не позднее 3-го числа оплачиваемого месяца, в том числе путем размещения платежного документа в государственной информационной системе жилищно-коммунальное хозяйство (далее-ГИС ЖКХ). По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

6.1.20. Обеспечить собственника информацией о телефонах аварийных служб и уполномоченных представителей управляющей организации (контактный телефон) путем своевременного размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома и на информационных стендах.

- 6.1.21. Обеспечить по требованию (заявлению) собственника или иных, надлежаще уполномоченных им лиц, выдачу справки лицевого счета и (или) выписки из домовой книги и иных документов, на условиях и в порядке предусмотренных действующим законодательством.
- 6.1.22. Согласовать с собственником (нанимателем) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении необходимых плановых работ внутри помещения не менее чем за три дня до начала проведения работ.
- 6.1.23. Информировать собственника о необходимости проведения текущего или капитального ремонта элементов дома в соответствии с дефектной ведомостью, составленной по результатам периодических осмотров.
- 6.1.24. Представлять собственнику отчет об исполнении договора управления в соответствии с разделом 8 настоящего договора, в течении второго квартала года, следующего за отчетным годом.
текущего года за период, прошедший с даты предыдущего представления такого отчета.
- 6.1.25. На основании обращения, письменного заявления собственника направлять своего сотрудника для составления в порядке, установленном законодательством, акта о невыполнении обязательств по настоящему Договору, нанесении ущерба общему имуществу дома или помещению(ям) собственника.
- 6.1.26. Не распространять персональные данные, конфиденциальную информацию, касающуюся собственника, (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям) без письменного разрешения собственника или наличия иного законного основания.
- 6.1.27. Представлять интересы собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях по вопросам, связанным с исполнением своих обязательств по настоящему Договору.
- 6.1.28. Предоставлять собственнику или надлежаще уполномоченному им лицу по его письменному запросу документацию для ознакомления, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества, предоставления коммунальных и иных услуг в соответствии с Перечнем.
- 6.1.29. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае наличия соответствующего решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части, заключать соответствующие Договоры. Средства, поступившие на счет управляющей организации от использования общего имущества собственников, за вычетом налогов и агентского вознаграждения за сопровождение данных договоров, направлять на оплату услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему договору.
- 6.1.30. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора (по окончании срока его действия либо даты расторжения), вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо - в случае непосредственного управления домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления домом, либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме и подписать акт передачи документации и управления.
- 6.1.31. При расторжении Договора произвести сверку расчетов по платежам, внесенным собственниками помещений многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему Договору и составить акт сверки произведенных начислений и осуществленных ими оплат и по акту приема-передачи передать указанный акт сверки вновь выбранной управляющей организации.
- 6.1.32. Вести реестр собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет, бухгалтерскую и иную необходимую документацию и отчетность по управлению многоквартирным домом.
- 6.1.33. Принимать документы для осуществления регистрационных действий, осуществлять взаимодействие с уполномоченными регистрационными органами, бесплатно выдавать необходимые справки, заверять доверенности.

6.1.34. Осуществлять функции, связанные с получением платежей граждан за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги:

- начислять платежи граждан и организаций;
- выставлять гражданам и организациям платежные документы для внесения платы;
- производить сверку расчетов с гражданами и организациями;
- производить перерасчет и корректировку размеров платы, начислять пени и предъявлять их к оплате;
- осуществлять контроль за своевременным внесением платежей;
- принимать меры по истребованию задолженностей по оплате услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных и иных услуг.

6.1.35. Возместить собственнику ущерб, нанесённый неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору на основании обоснованной претензии, соглашения сторон или решения суда.

6.1.36. Ежемесячно передавать в отделы пособий и социальных выплат соответствующего района города Новосибирска сведения о размере начисленной и внесенной платы за жилищно-коммунальные услуги отдельными категориями граждан, имеющими право на меры социальной поддержки в целях организации предоставления государственных услуг по предоставлению денежных выплат и субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

6.2. Управляющая организация вправе:

6.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

6.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у управляющей организации, и информации, предоставленной собственником, фиксировать факт несоответствия и проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги в соответствии с положениями раздела 7 настоящего Договора.

6.2.3. Производить ограничение и (или) приостановление подачи отдельных коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.

6.2.4. Информировать собственников о полном перечне работ и услуг и их стоимости, необходимых для выполнения на доме в соответствии с и требованиями законодательства о надлежащем содержании общего имущества и предоставлении коммунальных услуг.

6.2.5. Получать в установленном порядке у собственника информацию, необходимую для организации и выполнения обязательств по Договору: о документах, удостоверяющих право собственности/ пользования; о количестве проживающих; о мощности ресурсопотребляющих приборов; о показаниях приборов учёта потребления коммунальных услуг; о состоянии элементов общего имущества, находящихся в пределах помещения собственника и иную, предусмотренную действующим законодательством.

6.2.6. Требовать от собственника (нанимателя) полного возмещения убытков, возникших по его вине, в том числе при невыполнении обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей управляющей организации (в том числе работников аварийных служб).

6.2.7. Представлять перед третьими лицами интересы собственника в судебных и иных инстанциях по вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома.

6.3. Собственник обязан:

6.3.1. Поддерживать свое помещение (помещения) в надлежащем состоянии, производить за свой счет ремонт своего помещения, в том числе находящихся в нем инженерных сетей холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения, в пределах границы ответственности и в сроки, установленные законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные, санитарно-эпидемиологические и ветеринарные требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор и иные отходы только в специально оборудованные места.

6.3.2. Не нарушать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также выполнять правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

6.3.3. Обеспечить доступ в занимаемые помещения, в заранее согласованное время, уполномоченных представителей и специалистов управляющей организации и специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время (при наличии удостоверения).

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

6.3.5. Уведомлять управляющую организацию в 10-дневный срок об изменении количества проживающих человек в своем помещении, для перерасчета платы за коммунальные услуги, о сдаче жилого помещения в аренду.

6.3.6. При отсутствии в помещении сроком более 2-х суток, с целью предотвращения аварийных ситуаций, перекрывать запорно-регулирующие краны на отводах внутриквартирной разводки от стояков горячего и холодного водоснабжения, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников, морозильных камер и охранно-пожарной сигнализации.

6.3.7. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства.

6.3.8. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

6.3.9. Не позднее 25 – го числа текущего месяца передавать показания индивидуальных приборов учета в управляющую организацию, а в случае прямых расчетов с ресурсоснабжающими организациями – в ресурсоснабжающую организацию.

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

6.3.11. Нести расходы на содержание общего имущества дома, а также оплачивать коммунальные услуги на общедомовые нужды с момента возникновения права пользования.

6.3.12. Установить индивидуальные приборы учета количества (объемов) потребляемых коммунальных ресурсов (при их отсутствии).

6.3.13. При сдаче помещения по договору найма, аренды производить оплату за жилищные и коммунальные услуги по договору в полном объеме самостоятельно, либо обязать производить оплату нанимателю, арендатору.

6.3.14. Производить оплату за содержание и ремонт общего имущества, капитальный ремонт и иные услуги и работы в соответствии с перечнем работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома, установленным по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

6.3.15. Допускать (при наличии удостоверения) представителя управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных собственником управляющей организации сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев.

6.4. Собственник помещения(ний) не вправе:

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

6.4.2. Производить отбор теплоносителя из системы отопления для нужд горячего водоснабжения без разрешения управляющей организации.

6.4.3. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые системы их переоборудование без соответствующего разрешения управляющей организации.

6.4.4. Нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

6.4.5. Осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с управляющей организацией.

6.4.6. Отчуждать, выделять в собственное, личное или третьих лиц пользование общее имущество без соответствующего решения общего собрания собственников всех помещений в доме.

6.4.7. Производить наличные расчеты за любые виды услуг с исполнительным персоналом управляющей организации, за исключением оплаты в пунктах и кассах приема платежей.

6.4.8. Требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связанные с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

6.5. Собственник имеет право:

6.5.1. Получать своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативно-правовыми документами и настоящим договором.

6.5.2. Требовать снижения платы за жилищные и коммунальные услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, за исключением случаев, указанных в п. 6.4.8. настоящего договора.

6.5.3. Получать от управляющей организации акты о непредоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества в установленном порядке, а в случае непредоставления акта, составлять его самостоятельно.

6.5.4. Требовать возмещения ущерба, нанесенного по вине управляющей организации.

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

- безвозмездного устранения недостатков выполненной работы оказанной услуги;
- соответствующего уменьшения цены выполненной работы, оказанной услуги, за исключением случаев, указанных в п. 6.4.8. настоящего договора;
- безвозмездного повторного выполнения работы;
- возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы или оказанной услуги своими силами или третьими лицами.

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

6.5.7. Выбирать Совет дома, для осуществления взаимодействия с управляющей организацией, в том числе получения отчета о выполнении управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору.

7. Порядок определения, начисления, внесения и изменения платы за жилое помещение и коммунальные и иные услуги

7.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения определяется, устанавливается, начисляется, вносится и изменяется в следующем порядке:

7.1.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения, включающая плату за управление многоквартирным домом, содержание, текущий и капитальный ремонт, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества (далее – размер платы), а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества, определяется одинаково для каждого собственника, исходя из общей стоимости

работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме пропорционально доле принадлежащего ему помещения в праве общей собственности собственников таких помещений на общее имущество.

7.1.2. Общий годовой размер платы по каждому жилому (нежилому) помещению устанавливается из расчета платы за содержание и ремонт помещений, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества определяемый в порядке, установленном настоящим Договором, соразмерно площади отдельного жилого (нежилого) помещения.

7.1.3. Ежемесячный размер платы по каждому помещению определяется в соответствии с порядком внесения платы за содержание и ремонт, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества и рассчитывается как произведение площади занимаемого жилого (нежилого) помещения и размера платы за содержание и ремонт 1 кв. м общей площади.

7.1.4. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в приложении 3 к настоящему Договору ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

7.1.5. В случае выполнения работ, не предусмотренных перечнем, но необходимых для обеспечения безопасных условий проживания, выявленных в процессе эксплуатации дома, в том числе по предписаниям надзорных и контрольных органов, такие работы (услуги) выполняются за счёт средств, предусмотренных статьями структуры платы, не влияющих на безопасность проживания.

Об указанных изменениях и выполненных работах (услугах) собственники уведомляются надлежащим образом.

7.1.6. Собственник вправе в течение 6 месяцев после выявления нарушения условий настоящего договора обратиться в устной или письменной форме в управляющую организацию с требованием в течение 2-х рабочих дней с даты обращения уведомления о регистрационном номере обращения и результатах рассмотрения обращения (удовлетворении требований либо отказе с указанием причин).

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

7.1.8 Размер платы за коммунальные услуги (тариф) определяется в соответствии с действующим законодательством и устанавливается соответствующим органом, осуществляющим регулирование тарифов.

7.1.9. Порядок определения ежемесячной плата за коммунальные услуги определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации и указывается сторонами в приложении 7 к настоящему договору.

7.1.10. Изменение размера платы за отдельные виды коммунальных услуг при их предоставлении ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность производится в порядке, установленном Правилами, у утвержденными Правительством Российской Федерации.

7.1.11. Начисление платы за помещение, коммунальные и иные услуги производится управляющей организацией или её соответствующим агентом. Результат начисления выдаётся собственнику, пользователю помещения/ний в виде платёжного документа не позднее 5 числа месяца следующего за расчётным в пунктах приема платежей управляющей организации с внесенными в электронную платёжную систему данными.

7.1.12. В платежном документе указываются: получатель платежа, расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных услуг, установленные тарифы на коммунальные услуги, размеры платы за жилищные и коммунальные услуги с учетом исполнения условий настоящего договора, сумма перерасчета, задолженности гражданина по оплате жилищно-коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются дата создания платежного документа и контактный телефон для справок.

7.1.13. Сумма начисленных пеней указывается в отдельном разделе платежного документа.

7.1.14. Плата за содержание и ремонт жилья, а также коммунальные услуги вносится на основании платёжного документа или информации предоставляемой управляющей организацией собственнику или уполномоченному им лицу для внесения платы.

7.1.15. Плата за содержание и ремонт жилья, а также коммунальные и иные услуги вносится ежемесячно не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

7.1.16. Собственник или уполномоченные им лица вносят плату за жилищные, коммунальные и иные услуги через пункты приёма платежей, указанные управляющей организацией.

7.1.17. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе и на общедомовые нужды.

7.1.18. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

7.1.19. Очередность погашения требований по денежным обязательствам собственника перед управляющей организацией определяется по соглашению сторон.

7.1.20. Услуги управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, предоставляется за отдельную плату по соглашению сторон.

8. Осуществление контроля за выполнением сторонами обязательств по Договору

8.1. Контроль исполнения управляющей организацией настоящего Договора осуществляется собственником помещений и/или доверенными им лицами или уполномоченными представителями собственника(ов) в соответствии с их полномочиями, а также уполномоченными органами.

8.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты письменного обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- получения от ответственных лиц управляющей организации отчета о выполнении обязательств по настоящему договору за прошедший год не позднее 31 марта года, следующего за отчетным годом, по форме согласно приложению 5 к настоящему Договору;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;

- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, иных мест общего пользования и элементов общего имущества, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

- участия в приемке всех видов работ, с оформлением надлежащего акта по обнаруженному неисполнению или не обнаружению такового, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

- составления актов о нарушении условий и (или) не выполнения обязательств по договору.

8.2. Контроль исполнения собственником своих обязательств по настоящему Договору осуществляется уполномоченным представителем управляющей организации, а также иными, уполномоченными на то должностными лицами государственных и муниципальных органов.

8.3. В составлении акта проверки участвуют собственник или его уполномоченный представитель, и уполномоченный представитель управляющей организации. Процедура составления акта о нарушении условий и (или) обязательств по договору проводится аналогично

процедуре, установленной законодательством, при этом акт должен содержать: дату, время и место его составления; список лиц, участвующих в составлении акта; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника (нанимателя, арендатора), общему имуществу, снижения качества предоставляемых услуг управляющей организацией); описание, фотографии, видеозапись (при наличии возможности) повреждений, несоответствия состояния имущества действующим обязательным требованиям; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи заинтересованных лиц.

При возникновении спора (разногласий) по существу акта и/или отказе одной из сторон подписать акт, такой акт подписывается также двумя приглашёнными незаинтересованными лицами.

9. Ответственность сторон

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

9.2. Управляющая организация несет ответственность:

- за ущерб, причиненный имуществу собственника (нанимателя), в том числе - общему имуществу, в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством;

- за невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по Договору в виде неустойки, предусмотренной Договором.

Размер неустойки по настоящему Договору составляет одна трехсотая ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на момент оплаты, от стоимости невыполненных или ненадлежаще выполненных обязательств за каждый день просрочки до полного и/или надлежащего выполнения.

9.3. Собственник в порядке, установленном законодательством, несет ответственность в виде возмещения убытков, причиненных управляющей организации невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств по настоящему Договору, а также пеней за несвоевременное и неполное внесение платежей, предусмотренных Договором.

Размер пени по настоящему Договору равен одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Увеличение установленного в данной части размера пеней не допускается.

9.4. В случае неисполнения собственником обязанностей по проведению текущего и капитального ремонта, ненадлежащего использования принадлежащих ему на правах собственности жилых и (или) нежилых помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, нанесение ущерба третьим лицам, собственник несет перед этими лицами ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий в порядке, установленном законодательством.

9.5. Собственник, не обеспечивший допуск в помещения должностных лиц управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут ответственность, в соответствии с действующим законодательством.

9.6. В случае отсутствия на счёте дома средств для выполнения работ, связанных с необходимостью обеспечения безопасности проживания, управляющая организация выполняет такие работы за счёт собственных или заимствованных средств с последующим возмещением по соглашению сторон или решению суда.

10. Срок действия договора

10.1. Настоящий Договор заключен сроком на 3 года.

10.2. Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами (но не ранее даты, следующей за датой подписи акта приемки-передачи управления (Приложение 6)).

10.3. В случае, если собственники помещений до окончания срока действия настоящего Договора не выберут способ управления многоквартирным домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не будет реализовано, то в соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации органом местного самоуправления будет проведен открытый конкурс по отбору управляющей организации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации на следующий период.

11. Порядок изменения и расторжения Договора и урегулирования споров

11.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

11.2 Настоящий Договор может быть изменён в случае принятия нормативного, правового акта, устанавливающего обязательные для собственника или управляющей организации иные правила, чем те, которые закреплены в договоре, если это нарушает законные права или интересы сторон.

11.3. Настоящий Договор может быть расторгнут:

11.3.1. По решению суда.

11.3.2. По обстоятельствам непреодолимой силы, не позволяющим далее исполнять обязательства по Договору.

11.3.4. В одностороннем порядке:

а) по инициативе собственника в случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения:

- о выборе иного способа управления или иной управляющей организации – в связи с неисполнением управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору, зафиксированных надлежащим актом, о чем управляющая организация должна быть предупреждена не позже, чем за 60 дней до прекращения (даты расторжения) настоящего Договора путем предоставления ей копий указанного акта, протокола решения собрания;

- о прекращении Договора в связи с окончанием срока его действия.

б) по инициативе управляющей организации в случае:

- ликвидации управляющей организации;

- по другим причинам, определенным действующим законодательством Российской Федерации.

11.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем договоре, управляющая организация одновременно с уведомлением собственника уведомляет органы местного самоуправления для принятия ими соответствующих решений не позднее, чем за 90 дней до предполагаемой даты расторжения.

11.5. Расторжение Договора не является для собственника основанием для прекращения обязательств по оплате выполненных управляющей организацией работ связанных с управлением, содержанием и ремонтом дома, а также предоставлением коммунальных и иных услуг предусмотренных Договором.

11.6. В случае внесения платы собственником по договору в большем размере, чем было необходимо на момент его расторжения, управляющая организация обязана уведомить собственника о сумме переплаты и перечислить излишне полученные ею средства на указанный собственником счет.

11.7. В случае, если споры и разногласия сторон не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством.

12. Заключительные положения

12.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему договору принимаются на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, оформляются в письменной форме, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.2. Настоящий Договор составлен в двух равнозначных экземплярах, хранящихся у каждой стороны.

12.3. Неотъемлемой частью Договора являются:

Приложение 1 «Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме»;

Приложение 2 «Состав общего имущества в многоквартирном доме»;

Приложение 3 «Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Новосибирск, ул. Сухарная, 76/2 и их стоимость на период с _____ по _____ года»;

Приложение 4 «Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Новосибирск, ул. Сухарная, 76/2 на период с _____ по _____ года»;

Приложение 5 «Форма отчета управляющей организации»;

Приложение 6 «Копия акта передачи управления многоквартирным домом»;

Приложение 7 «Плата за коммунальные услуги в многоквартирном доме по адресу: г. Новосибирск, ул. Сухарная, 76/2»;

Приложение 8 «Копия протокола открытого конкурса от 26.05.2017»;

13. Подписи Сторон

Управляющая организация

_____ « _____ »
_____»

630 _____, г. Новосибирск, ул. _____, _____

ИНН / КПП: _____

р/с _____

_____ « _____ »

БИК _____

к/с _____

Контактный телефон: _____

Директор _____ (_____)

Собственник:

630 _____, г. Новосибирск, ул. _____

дом № _____, кв. _____

Паспорт _____ № _____, выданный

« _____ » _____ года

Контактный телефон: _____

_____ (_____)

Акт о состоянии общего имущества собственников в многоквартирном доме

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: **ул. Сухарная, 76/2, г. Новосибирск**
2. Кадастровый номер многоквартирного дома: **данные отсутствуют**
3. Серия, тип постройки: - **данные отсутствуют**
4. Год постройки: **2010**
5. Степень износа по данным государственного технического учета: **0% (2010)**
6. Степень фактического износа **0%**
7. Год последнего капитального ремонта: **не проводился**
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу:

нет

9. Количество этажей: **15**
10. Наличие подвала: **есть**
11. Наличие цокольного этажа: **нет**
12. Наличие мансарды: **нет**
13. Наличие мезонина: **нет**
14. Количество квартир: **153**
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: **0.**
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 (куб. м) **49 547**
19. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками (кв. м) **13 974,4**
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) (кв. м) **8 905,3**
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) (кв. м) **0.**
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) (кв. м) **4 010,2**
20. Количество лестниц (шт.) **2**
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) (кв. м) **1483,3**
22. Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования (кв. м): **627,0**
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) (кв. м): **1899,9**
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома (кв.м.): **4 970,0.**
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии): - **54:35:032155:26.**

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 (кол-во, ед. измерения, % износа, описание работ по

		восстановлению)
1. Фундамент	Монолитная ж/бетонная плита по свайному основанию	Удовлетворительное
2. Наружные и внутренние капитальные стены		
наружные	Монолитные железобетонные, кирпичные с утеплением и вентилируемым фасадом	Удовлетворительное
внутренние	Монолитные железобетонные, кирпичные	Удовлетворительное
3. Перегородки	Кирпичные, газобетонные блоки	Удовлетворительное
4. Перекрытия		Удовлетворительное
чердачные	Монолитные, ж/бетонные, утепленные	Удовлетворительное
междуэтажные	Монолитные, ж/бетонные	Удовлетворительное
подвальные	Монолитные, ж/бетонные	Удовлетворительное
(другое)	Отсутствует	
5. Крыша		Удовлетворительное
стропила	Отсутствует	
обрешетка	Отсутствует	
кровля	Полимерная мембрана	Удовлетворительное
водосточные трубы	Отсутствуют	
внутренний водосток	В наличии	Удовлетворительное
(другое)	Отсутствует	
6. Полы	Бетонные	Удовлетворительное
7. Проемы		
окна	Пласиковые двухкамерные стеклопакеты	Удовлетворительное
двери	Металлические однопольные	Удовлетворительное
слуховые окна	Отсутствуют	
вентиляционные окна	Отсутствуют	
(другое)	Отсутствует	
8. Отделка		
внутренняя	Штукатурка, затирка, побелка	Имеются отслоения окрасочного слоя
наружная	Вентилируемая фасадная система «Краспан», цоколь - сплитерные блоки «Рваный камень»	Удовлетворительное
(другое)	Отсутствует	
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
ванны напольные	Предусмотрены	
электроплиты	Предусмотрены	
телефонные сети и оборудование	НГТС, проводка скрытая	Удовлетворительное
сети проводного радиовещания	Поводка скрытая	Удовлетворительное
Сигнализация пожарная	Предусмотрена	Удовлетворительное
мусоропровод	Труба асбестоцементная	Удовлетворительное
лифт	Грузопассажирский, пассажирский	Удовлетворительное
вентиляция	Приточно-вытяжная с естественным и механическим побуждением	Удовлетворительное
(другое)	Отсутствует	

10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
электроснабжение	Скрытая проводка	Удовлетворительное
холодное водоснабжение	Стальные стальные, металлопластиковые	Удовлетворительное
горячее водоснабжение	Стальные стальные, металлопластиковые	Удовлетворительное
водоотведение	Централизованное, трубы чугунные, полипропиленовые	Удовлетворительное
газоснабжение	Отсутствует	
отопление (от внешних котельных)	Трубы стальные, металлопластиковые	Удовлетворительное
отопление (от домовой котельной)	Отсутствует	
печи	Отсутствует	
калориферы	Отсутствует	
АГВ	Отсутствует	
(другое)	Отсутствует	
11. Крыльца	Бетонные, тротуарная плитка	Удовлетворительное

Собственник

Управляющая организация

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

№ п/п	Наименование объекта
1.	Земельный участок
2.	Фундамент, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома (наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и надподвальные перекрытия, межквартирные перегородки, отделяющие комнаты различных собственников, нанимателей и собственников в коммунальной квартире друг от друга и от вспомогательных помещений).
3.	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме: подъезды, входы (в т.ч. запасные), тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, эвакуационные пути; межэтажные и межквартирные лестничные клетки, лестницы (в т.ч. наружные), помещения технических и подвальных этажей, крыши, чердачные помещения и другие нежилые помещения многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения в данном доме.
4.	Инженерные коммуникации в техническом подвале (подполье) и шахтах; механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, индивидуальный тепловой пункт.
5.	Иные объекты, предназначенные для обслуживания и благоустройства данного дома, расположенные на указанном земельном участке.

Собственник

Управляющая организация

Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Новосибирск, ул. Сухарная, 76/2 и их стоимость на период с _____ по _____ года»;

Перечень обязательных работ и услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме				
	Общая площадь помещений, в том числе:	8 905,30 кв. м		
	площадь жилых помещений	8 905,30 кв. м		
	площадь нежилых помещений	0,00		
№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв.м. общей площади (рублей в месяц)
1	Техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования и конструктивных элементов здания	Проверка исправности, работоспособности, регулировка, техническое обслуживание оборудования систем холодного и горячего водоснабжения, отопления и водоотведения, при необходимости восстановление их работоспособности, контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации, контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, постоянный контроль параметров теплоносителя и воды и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем, контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов, промывка систем водоснабжения и централизованной системы теплоснабжения, гидравлические испытания на прочность и плотность узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления, проведение пробных пусконаладочных работ, удаление воздуха из системы отопления, техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования, проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения электрооборудования, проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования,	479 283,23	4,48

		замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки, осмотр, проверка и контроль технического состояния конструктивных элементов здания, при необходимости проведение восстановительных работ; очистка кровли от скопления снега и наледи и т. д. в соответствии с перечнем, утвержденным постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290		
2.	Аварийно-ремонтное обслуживание	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками круглосуточно на системах водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, энергообеспечения, выполнение заявок населения на общем имуществе дома	117 549,96	1,1
3	Санитарное содержание помещений, входящих в состав общего имущества дома		524 700,28	4,91
3.1.	сухая и влажная уборка тамбуров, лестничных площадок и маршей, пандусов, лифтовых площадок, лифтовых холлов и кабин	подметание: нижние три этажа - 5 раз в неделю, выше третьего этажа - 3 раза в неделю; мытье-2 раза в месяц; влажная уборка стен и обметание пыли с потолков – 1 раз в год; мытье полов кабин лифтов – 5 раз в неделю; влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта – 2 раза в месяц;	519 357,10	4,86
3.2.	влажная протирка подоконников, перил лестниц, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек, почтовых ящиков, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств	дверные коробки, полотна дверей, доводчики, дверные ручки, перила лестниц, почтовые ящики, шкафы для электросчетчиков слаботочных устройств - 1 раз в год, подоконники - 2 раза в год	3 205,91	0,03
3.3	Мытье окон	2 раза в год	2 137,27	0,02
4	Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества дома		586 146,85	5,49
4.1.	холодный период		300 821,04	5,63
4.1.1.	очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание территории свободной от снежного покрова)	асфальт 1 и 2 класса - 1 раз в сутки, асфальт 3 класса - 2 раза в сутки	63 049,52	1,18
4.1.2.	сдвигание свежесвыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см	сдвигание снега - 2 раза в сутки, очистка придомовой территории от снега и льда - незамедлительно при наличии колеяности свыше 5 см	150 677,68	2,82
4.1.3.	очистка участков территории от наледи и льда	механизированная уборка - 6 раз в холодный период; посыпка песком - во время гололеда	10 152,04	0,19
4.1.4.	очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	1 раз в неделю	1 068,64	0,02
4.1.5.	уборка контейнерной площадки, расположенной на территории общего имущества многоквартирного дома	5 раз в неделю	2 137,27	0,04
4.1.6.	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	5 раз в неделю	1 068,64	0,02

4.1.7.	очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов	очистка урн - 1 раз в сутки; промывка урн - по мере необходимости (1 раз в месяц)	2 137,27	0,04
4.1.8	Вывоз снега с погрузкой	По мере необходимости	70 529,98	1,32
4.2.	теплый период		285 325,81	5,34
4.2.1.	очистка приемков	1 раз в месяц	534,32	0,01
4.2.2.	подметание и уборка придомовой территории	в дни без осадков или с осадками до 2 см.: асфальт 3 класса - 2 раза в сутки, асфальт 2 класса - 1 раз в сутки, асфальт 1 класса - 1 раз в двое суток; в дни с осадками более 2 см: 50% асфальта 2 и 3 класса - 1 раз в сутки, 50% асфальт 1 класса - 1 раз в двое суток	140 525,63	2,63
4.2.3.	уборка и выкашивание газонов	уборка газонов - 1 раз в двое суток, выкашивание – по мере необходимости	141 059,95	2,64
4.2.4.	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	5 раз в неделю	534,32	0,01
4.2.5.	уборка контейнерной площадки, расположенной на территории общего имущества многоквартирного дома	5 раз в неделю	534,32	0,01
4.2.6.	очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов	очистка урн - 1 раз в сутки; промывка урн - по мере необходимости (1 раз в месяц)	2 137,27	0,04
5	Вывоз твердых бытовых отходов	незамедлительно при накоплении более 2,5 куб.м.	189 148,57	1,77
6	Дератизация, дезинсекция	дератизация - 1 раз в квартал, дезинсекция - 1 раз в квартал	6 411,82	0,06
7	Обслуживание лифтов	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифтов, проведение осмотров, технического обслуживания и ремонта лифтов, проведение аварийного обслуживания и технического освидетельствования лифтов, в том числе после замены элементов оборудования, согласно договору со специализированной организацией	235 099,92	2,2
8	Техническое обслуживание общедомовых приборов учета (тепловая энергия, горячее и холодное водоснабжение)	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание - ежемесячно, согласно договору со специализированной организацией	65 186,80	0,61
9	Обслуживание противопожарной автоматики	Осмотры и обеспечение работоспособности - ежемесячно, согласно договору со специализированной организацией	60 912,25	0,57
	ИТОГО содержание общего имущества в многоквартирном доме		2 264 439,68	21,19
10	Холодная вода	Потребляемой при содержании общего имущества	11 755,00	0,11
11	Горячая вода	Потребляемой при содержании общего имущества	11 755,00	0,11
12	Электрическая энергия	Потребляемой при содержании общего имущества	549 278,90	5,14
	ИТОГО содержание общего имущества в многоквартирном доме с коммунальными ресурсами		2 837 228,58	26,55

Приложение № 4
к Договору управления многоквартирным домом
№ ___ от «__»_____2017г

Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: ул. Сухарная, 76/2 на период с _____ по _____ года

**Форма отчета
управляющей организации**

(наименование организации)
**о деятельности за отчетный период с _____ 201_ г. по _____ 201_ г.
по многоквартирному дому, расположенному по адресу: _____**

**1. Обращение руководителя управляющей организации
(по желанию управляющей организации)**

2. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома _____
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) _____
3. Серия, тип постройки _____
4. Год постройки _____
5. Степень износа по данным государственного технического учета _____
6. Степень фактического износа _____
7. Год последнего комплексного капитального ремонта _____
8. Год последнего частичного капитального ремонта (с указанием участков капитального ремонта) _____
9. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу _____
10. Количество этажей _____
11. Наличие подвала _____ кв. м.
12. Наличие цокольного этажа _____
13. Количество квартир _____
14. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества _____
15. Строительный объем _____ куб. м.
16. Площадь:
 - а) жилых помещений (общая площадь квартир) _____ кв. м;
 - б) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений: цоколь, пристрой, встроенное нежилое помещение) _____ кв. м;
 - в) помещений общего пользования (подвал, технический этаж, чердак, лестницы, коридоры и т.д.) _____ кв. м.
17. Площадь лестниц, включая коридоры _____ кв. м.
18. Уборочная площадь лестниц, лифтов (лестничные марши, лестничные площадки, коридоры, лифтовые кабины) _____ кв. м.
19. Уборочная площадь других помещений общего пользования (технические этажи, чердаки, технические подвалы и т.п.) _____ кв. м.
20. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома _____ кв. м.
21. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) _____

3. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома	% износа
1	2	3	4	5

1.	Фундамент, цоколь			
2.	Наружные и внутренние капитальные стены	Наружные стены:		
		Внутренние стены:		
3.	Крыльца, лестницы			
4.	Балконы			
5.	Перекрытия			
6.	Крыша, кровля			
7.	Полы			
8.	Проемы:			
8.1.	Окна			
8.2.	Двери			
9.	Отделка:			
9.1.	Внутренняя			
9.2.	Наружная			
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг:			
10.1.	Электроснабжение			
10.2.	Холодное водоснабжение.			
10.3.	Горячее водоснабжение			
10.4.	Горячее водоснабжение			
10.5.	Водоотведение			
10.6.	Газоснабжение			
10.7.	Отопление			
	Иное			
11.	Мусоропровод			
12.	Лифт			
13.	Вентиляция			
14.	(Другое)			

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

3. Коммунальные услуги			
3.1. Холодного (питьевого) водоснабжения			
3.2. Электроснабжения			
3.3. Горячего водоснабжения			
3.4. Отопления			
3.5. Водоотведения (отвода стоков)			
3.6. Газоснабжения			
3.7. Другие услуги			
Всего коммунальных услуг			
ВСЕГО по Договору			

Отчет по затратам на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома 76/2 по ул. Сухарная, за _____ г. Новосибирск

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

Руководитель управляющей организации

_____ (наименование управляющей организации)

_____ (подпись)

_____ (фамилия, имя, отчество)

М.П.

Дата _____ 20 ____ г. Исполнитель _____ (_____)

тел: _____

Приложение № 6
к Договору управления многоквартирным домом
№ ___ от «__»_____2017г

Копия акта передачи управления многоквартирным домом

Плата за коммунальные услуги

Тарифы организаций коммунального комплекса, устанавливаемые в порядке, определяемом действующим законодательством составляют *(или делается отсылка к нормативно-правовому акту органа местного самоуправления)*:

холодное водоснабжение- _____ руб. за куб. м.;

водоотведение-_____ руб. за куб. м.;

горячее водоснабжение - _____ руб. за куб м.;

тепловая энергия-_____ руб. за 1 Гкал;

электроэнергия-_____ руб. за 1 квт.

Собственник

Управляющая организация

Протокол или копия протокола открытого конкурса по выбору управляющей организации для
управления многоквартирным домом от 26.05.2017 № 3