

**ДОГОВОР****управления многоквартирным домом****(между собственниками жилых (нежилых) помещений и управляющей компанией)**

г. Анжеро-Судженск

«02» июня 2015 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Доверие»**, именуемое в дальнейшем "**Управляющая организация**", в лице генерального директора Алексева Геннадия Евгеньевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и председателя совета многоквартирного дома № 28 «а» по ул.Ленина, в г. Анжеро-Судженске Кемеровской области Разиной Елены Владимировны, действующего на основании доверенности № 1 от «28» 05 2015г., выданной внеочередным общим собранием собственников помещений многоквартирного дома № 28 «а» по ул.Ленина, в г.Анжеро-Судженске Кемеровской области согласно протоколу общего собрания собственников помещений указанного многоквартирного дома № 28 «а» по ул.Ленина, именуемого в дальнейшем «**председатель совета многоквартирного дома № 28 «а» по улице Ленина**», с другой стороны, далее именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Общие положения**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании и условиях, определенных решением внеочередного собрания собственников помещений протокол № 5/4 от «28» 05 2015г., хранящийся по адресу ул.С.Перовской д.29, в г. Анжеро-Судженске Кемеровской области.

1.2. При исполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются

Гражданским кодексом Российской Федерации,

Жилищным кодексом Российской Федерации,

Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 (далее - Правила содержания общего имущества и Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения),

Правилами о предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила предоставления коммунальных услуг),

Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 N 25 (далее - Правила пользования жилыми помещениями),

Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя России от 27.09.2003 N 170 (далее - Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда), иными положениями действующего законодательства, применимыми к настоящему Договору.

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

**2. Предмет и цель Договора**

2.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Управляющая организация по заданию Собственников помещений в многоквартирном доме в течение указанного в пункте 8.1 настоящего Договора срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Кемеровская область, г. Анжеро-Судженск, дом № 28 «а» по ул.Ленина (далее - многоквартирный дом), предоставлять установленные Договором коммунальные услуги

**ДОГОВОР****управления многоквартирным домом****(между собственниками жилых (нежилых) помещений и управляющей компанией)**

г. Анжеро-Судженск

«02» июня 2015 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Доверие»**, именуемое в дальнейшем "**Управляющая организация**", в лице генерального директора Алексева Геннадия Евгеньевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и председателя совета многоквартирного дома № 28 «а» по ул.Ленина, в г. Анжеро-Судженске Кемеровской области Разиной Елены Владимировны, действующего на основании доверенности № 1 от «28» 05 2015г., выданной внеочередным общим собранием собственников помещений многоквартирного дома № 28 «а» по ул.Ленина, в г.Анжеро-Судженске Кемеровской области согласно протоколу общего собрания собственников помещений указанного многоквартирного дома № 28 «а» по ул.Ленина, именуемого в дальнейшем «**председатель совета многоквартирного дома № 28 «а» по улице Ленина**», с другой стороны, далее именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Общие положения**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании и условиях, определенных решением внеочередного собрания собственников помещений протокол № 1/14 от «28» 05 2015г., хранящийся по адресу ул.С.Перовской д.29, в г. Анжеро-Судженске Кемеровской области.

1.2. При исполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются

Гражданским кодексом Российской Федерации,

Жилищным кодексом Российской Федерации,

Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 (далее - Правила содержания общего имущества и Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения),

Правилами о предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила предоставления коммунальных услуг),

Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 N 25 (далее - Правила пользования жилыми помещениями),

Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя России от 27.09.2003 N 170 (далее - Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда), иными положениями действующего законодательства, применимыми к настоящему Договору.

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

**2. Предмет и цель Договора**

2.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Управляющая организация по заданию Собственников помещений в многоквартирном доме в течение указанного в пункте 8.1 настоящего Договора срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Кемеровская область, г. Анжеро-Судженск, дом № 28 «а» по ул.Ленина (далее - многоквартирный дом), предоставлять установленные Договором коммунальные услуги

Собственникам помещений в многоквартирном доме и пользующимся помещениями в доме ~~лицам~~ (далее - пользователи помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Характеристика, состав и состояние общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на момент заключения настоящего Договора указаны в **приложении N 1**, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме (**приложение N 2** к настоящему Договору) и перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (**приложение N 3** к настоящему Договору) определены с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества. Изменения в перечни услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме вносятся на основании решения общего собрания собственников помещений.

2.4. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится в соответствии с главой IX Жилищного кодекса РФ.

2.5. Управляющая организация по настоящему Договору предоставляет следующие коммунальные услуги: **холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.**

2.6. Цель Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений в многоквартирном доме и пользующимся его помещениями в многоквартирном доме лицам.

### 3. Права и обязанности Сторон

**В целях обеспечения выполнения условий настоящего Договора:**

#### 3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее «02» июня 2015 г.

3.1.2. Осуществлять в соответствии с требованиями действующего законодательства управление общим имуществом в многоквартирном доме, оказывать самостоятельно или с привлечением других лиц услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме согласно перечню, указанному в **приложениях N 2, 3** к настоящему Договору.

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

3.1.3. Предоставлять Собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальные услуги в необходимом объеме и надлежащего качества, безопасные для их жизни и здоровья, не причиняющие вреда их имуществу, по следующему перечню: **горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.**

в том числе в случае, если коммунальные ресурсы не производятся Управляющей организацией самостоятельно, посредством заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров на предоставление коммунальных ресурсов на условиях, не противоречащих Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам.

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

3.1.4. Обеспечивать предоставление Собственникам и пользователям помещений иных услуг (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда, охраны общего имущества в многоквартирном доме и т.п.), предусмотренных решением общего собрания собственников помещений.

3.1.5. Обеспечить надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.6. Информировать Собственников помещений о заключении договоров и порядке оказания и оплаты услуг.

3.1.7. Доводить до сведения Собственников помещений информацию о видах, стоимости и порядке оказания (выполнения) за отдельную плату услуг и работ в отношении имущества

Собственников помещений, не входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, посредством размещения данной информации на стендах в подъездах многоквартирного дома, в помещении и на Интернет-сайте Управляющей организации.

Знакомить собственников помещений с планом на текущий ремонт дома на каждый год до конца первого квартала текущего года посредством размещения данной информации на стендах в подъездах многоквартирного дома, в помещении и на Интернет-сайте Управляющей организации.

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

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

3.1.9. Ежегодно индексировать тариф на содержание и текущий ремонт на процент годовой инфляции.

3.1.10. В одностороннем порядке производить увеличение тарифа в случае, если имеется задолженность на лицевом счете дома.

3.1.11. Не выплачивать собственникам в случае отрицательного баланса на лицевом счете дома экономию сложившуюся по коммунальным услугам.

3.1.12. Не начислять оплату за содержание мест общего пользования, собственнику, который является старшим по дому, в целях компенсации выполненных работ по различным организационным вопросам многоквартирного дома.

3.1.13. Информировать Собственников помещений об изменении размера платы по настоящему Договору не позднее, чем за 30 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.

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

3.1.15. Ежегодно в течение первого квартала, следующего за истекшим годом, а также за 30 дней до истечения срока действия либо расторжения настоящего Договора представлять собственникам помещений отчет Управляющей организации о выполнении Договора управления многоквартирным домом за предыдущий год по форме отчета приведенной в **приложении N 4** к настоящему Договору).

Отчет представляется письменно на общем собрании собственников помещений, а также через уполномоченных представителей собственников помещений, размещается на доске объявлений в доступном для посетителей помещении Управляющей организации, на стендах в подъездах многоквартирного дома или на Интернет-сайте Управляющей организации.

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

3.1.16. Вести и хранить документацию, полученную от ранее управлявшей многоквартирным домом организации, уполномоченного органа местного самоуправления в соответствии с **приложением N 5** к настоящему договору.

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

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

Принимать от собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме заявки по телефонам диспетчерской, аварийной или **аварийно-диспетчерской службы тел. 2-66-00**, устранять неисправности и аварии, а также выполнять заявки потребителей в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.19. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников помещений, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки, вести учет устранения указанных в

них недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления письменно информировать заявителя о решении, принятом по указанному в заявлении вопросу.

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

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

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

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

3.1.23. Передать техническую документацию и иные, связанные с управлением домом, документы не позднее 30 дней до прекращения действия Договора вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу или председателю совета многоквартирного дома № 28 «а» по улице Ленина либо в случае выбора собственниками помещений непосредственного управления многоквартирным домом - одному из собственников помещений, избранному в решении общего собрания собственников помещений о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

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

3.1.25. По требованию Собственника или пользователя помещения в возможно короткий срок, но не более одних суток, направлять своего представителя для выяснения причин непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника либо пользователя помещения в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг.

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

3.1.27. Принимать участие в приемке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг к коммерческому учету с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.28. Представлять Собственникам помещений платежные документы, на основании которых вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги, не позднее 3-го числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.29. Размещать информацию о коммунальных услугах и порядке их предоставления в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам на Интернет-сайте управляющей организации.

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

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

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

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

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

### **3.2. Управляющая организация имеет право:**

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

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

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

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

3.2.4.1. Принимать участие без права голосования в общих собраниях собственников помещений.

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

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

3.2.5. Привлекать к исполнению обязательств, предусмотренных настоящим Договором, третьих лиц (подрядные организации), соответствующих установленным действующим законодательством требованиям.

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

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

3.2.8. Принимать меры по взысканию с Собственников помещений платы за жилое помещение или содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги.

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

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

3.2.11. По решению совета многоквартирного дома № 28 «а» по улице Ленина в определенных случаях принимать участие и представлять интересы собственников помещений в государственных органах, в том числе судах, органах местного самоуправления, в отношениях с третьими лицами по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом.

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

### **3.3. Собственник помещения обязан:**

3.3.1. Своевременно (до 20-го числа месяца, следующего за расчетным) и в полном объеме оплачивать жилищные и коммунальные и иные услуги, предоставляемые в соответствии с настоящим Договором.

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

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

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

3.3.2.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

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

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

3.3.2.6. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также горячей воды либо химических веществ.

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

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

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

3.3.3.2. При неиспользовании помещения в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения при отсутствии Собственника помещения более 24 часов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.4. Собственник помещения имеет право:**

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

3.4.2. Получать бесперебойно коммунальные услуги надлежащего качества и в необходимых объемах, в соответствии с установленным договором перечнем и периодичностью проведения работ.

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

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

3.4.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору посредством участия, выбранного общим собранием собственников совета многоквартирного дома и его председателя, в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках), ежемесячной приемке по акту выполненных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений.

3.4.4.2. Требовать от Управляющей организации представления в соответствии с условиями настоящего Договора и в установленные настоящим договором сроки отчета о выполнении Договора, планов на текущий ремонт дома на каждый год и составленных смет доходов и расходов на соответствующий год.

3.4.5. Получать от Управляющей организации:

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

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

г) информацию об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

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

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

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

3.4.9. Определять размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и общего имущества в многоквартирном доме.

3.4.10. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку собственного помещения, переоборудование и остекление лоджий, переустановку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном порядке.

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

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

3.4.13. Требовать от Управляющей организации изменения (снижения) размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и (или) коммунальные услуги в случае оказания услуг и

выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.1.14. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая компания не выполняет условий настоящего договора и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления многоквартирным домом.

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

3.4.16. Обратиться с письменной заявкой в управляющую организацию и воспользоваться за дополнительную плату следующими услугами:

- вывоз крупногабаритных и строительных отходов;
- дополнительная уборка лестничных площадок;
- чистка внутридворовых проездов от снега;
- покос газонов и уборка их от случайного мусора.

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

4.1. По настоящему Договору Собственники помещений вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества собственников помещений многоквартирного дома), включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

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

4.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Собственником ежемесячно до 20-го числа месяца, следующего за расчетным.

4.3. Размер месячной платы за содержание и ремонт жилого помещения на момент заключения настоящего Договора и в первый год его действия составляет: **14,91 руб.** (четырнадцать рублей 91 копейка) за кв. м, в том числе:

Оказываемая услуга	Тариф, рублей
1. Затраты на управление	2,71
2. Уборка лестничных клеток	2,23
3. Уборка дворовой территории	2,27
4. Работы, выполняемые при техническом обслуживании систем отопления, водоснабжения, водоотведения жилых зданий	1,73
5. Обязательные работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации	0,24
6. Затраты на аварийное обслуживание	0,67
7. Электроэнергия на общедомовые нужды	0,65
8. Вывоз ТБО	1,16
9. Содержание лифтов	0
10. Текущий ремонт (накопительная часть)	3,25
<b>ИТОГО</b>	<b>14,91</b>

4.5. Управляющая организация вправе за 30 дней до окончания каждого года действия настоящего Договора представить собственникам помещений в многоквартирном доме предложения об изменении перечня услуг и работ, оказываемых и выполняемых по Договору.

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в установленном порядке не определили размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и общего имущества в многоквартирном доме, данный размер определяется в соответствии с размером платы, утвержденным органом местного самоуправления.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии - исходя из

представленных в установленном порядке нормативов потребления коммунальных услуг, по тарифам, установленным в соответствии с действующим законодательством.

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

4.8. Плата Собственниками помещений по настоящему Договору вносится на основании соответствующих документов, представленных Управляющей организацией, в которых указывается информация в соответствии с требованиями Правил предоставления коммунальных услуг гражданам в иных нормативных правовых актов.

4.9. Неиспользование помещений Собственником помещений не является основанием возврата платы по настоящему Договору.

## **5. Порядок осуществления контроля за выполнением сторонами обязательств по Договору**

5.1. Собственник помещения вправе осуществлять контроль за деятельностью Управляющей организации по исполнению настоящего Договора лично либо через уполномоченных представителей, либо через совет многоквартирного дома и его председателя, избранных общим собранием собственников помещений, посредством участия в осмотрах и проверках технического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме.

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

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

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

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

5.3.2. Акт подписывается комиссией, включающей представителей Управляющей организации и собственников помещений, а также членами совета многоквартирного дома и его председателем. О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составления акта извещаются все заинтересованные лица (Собственник помещения, член семьи Собственника помещения, наниматель, член семьи нанимателя, имуществу которого причинен вред, и другие лица, а также совет многоквартирного дома и его председатель). Если в течение 24 часов с момента извещения, вызванные лица не прибыли для составления акта или, если признаки нарушения могут исчезнуть, либо быть ликвидированы, соответствующий осмотр и составление акта производится в их отсутствие, о чем в акте делается отметка.

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

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

## **6. Разрешение споров и ответственность Сторон**

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

6.2. Управляющая организация несет ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Собственников и пользователей помещений вследствие предоставления услуг и выполнения работ ненадлежащего качества, непредоставления услуг, невыполнения работ, предусмотренных настоящим Договором, независимо от ее вины, ее действий или бездействия, в размере действительно причиненного ущерба.

6.3. Управляющая организация освобождается от ответственности за предоставление услуг и выполнение работ ненадлежащего качества, непредоставление услуг, невыполнение работ, предусмотренных настоящим Договором, если докажет, что это произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов Управляющей организации или действия (бездействие) Управляющей организации, включая отсутствие у нее необходимых денежных средств. Все предоставляемые управляющей организацией доказательства должны быть подтверждены документально. Собственники помещений не несут обязанности, по возмещению затрат, понесенных управляющей организацией, по сбору доказательств, если не будет доказана вина собственников помещений.

6.4. В случае несвоевременного или неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственник помещения обязан уплатить Управляющей организации пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6.5. Все споры и разногласия, связанные с исполнением настоящего Договора, разрешаются в претензионном порядке. Срок для ответа на претензию устанавливается 20 рабочих дней. В случае не достижения согласия споры разрешаются в судебном порядке.

## 7. Порядок изменения и расторжения Договора

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

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

7.3. Расторжение настоящего Договора в одностороннем порядке может осуществляться:

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

б) в случае принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не менее чем за 30 дней до прекращения настоящего Договора путем направления ей протокола решения указанного собрания;

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

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

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

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

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

## 8. Срок действия Договора

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с «02» июня 2015 года и заключен на срок три года.

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

## 9. Прочие условия

9.1. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

Односторонние изменения условий настоящего договора не допускаются.

9.2. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

приложение N 1 "Характеристика, состав и состояние общего имущества многоквартирного дома";

приложение N 2 "Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме";

приложение N 3 "Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме";

приложение N 4 "Отчет Управляющей организации о выполнении Договора управления многоквартирным домом";

приложение N 5 "Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов".

## 10. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

### Управляющая организация:

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Доверие».

Юридический адрес: 652470, г. Анжеро-Судженск, Кемеровской области, ул. С. Перовской, дом №29

Сведения о государственной регистрации: ИНН 4246017072; КПП 424601001; ОГРН 1104246000286

ИН № 427020105126120001585 в отделении №8615 Сбербанка России; к/с 30101810200000000612;

БИК 044207612.

Генеральный директор ООО «УК «Доверие»  Алексеев Г.Е.



От имени собственников помещений многоквартирного дома № 28 «а», по ул.Ленина, г. Анжеро-Судженск, Кемеровской области:

Представитель собственников помещений многоквартирного дома № 28 «а», по ул.Ленина, г. Анжеро-Судженска, Разина Елена Владимировна собственник помещения кв. № 61, действующий на основании доверенности № 29 от «05» 09 2016г., выданной внеочередным общим собранием собственников помещений многоквартирного дома № 28 «а», по ул.Ленина г. Анжеро-Судженска, Кемеровской области.

Свидетель адреса: ООО «Анжеро-Судженск», адрес: 652470, г. Анжеро-Судженска, Кемеровской области

Датирование: 20.11.2016г.

Адрес регистрации: ул.Ленина 28 «а»-61.

Адрес фактического проживания: 652470, Кемеровская область, г. Анжеро-Судженск, ул.Ленина дом № 28 «а» кв. № 61.

Председатель совета

многоквартирного дома № 28 «а», по ул.Ленина  Разина Е.В.

**Приложение № 1**

к договору управления многоквартирным домом

№ 6/н от «02» июня 2015г.

**Характеристика, состав и состояние общего имущества многоквартирного дома по адресу:  
Ул.Ленина д.28 «а»**

Наименование элементов общего имущества	Характеристика	Состояние (указывается количество, площадь элементов общего имущества, требующих ремонта, замены, проведения иных видов работ, виды дефектов, Удовлетворительность/неудовлетворительность состояния, соответствие требованиям нормативных документов)
1	2	3
<b>I Помещения общего пользования</b>		
Межквартирные лестничные площадки	Количество- 20 шт. Площадь пола – 103 м Материал пола – ж/бетон	Удовлетворительное
Лестницы	Количество маршей – 36 шт. Материал маршей – ж/бетон Материал ограждений - металл Материал балясин – нет Площадь – 100,8 кв. м	удовлетворительное удовлетворительное отсутствует
Лифтовые и иные шахты	Количество: лифтовых шахт иных шахт (указать название шахт)	отсутствуют
Коридоры	Количество- 4 шт. Площадь пола – 22,9 кв. м Материал пола – ж/бетон	удовлетворительное
Технические этажи	Количество Площадь пола	отсутствуют
Чердаки	Количество слуховых окон – 3 шт. Площадь пола – 935,3 кв. м Материал пола –	удовлетворительное утеплен шлаком, состояние удовлетворительное
Технические подвалы	Количество- 1 шт. Площадь пола – 935,3 кв. м, в том числе: Перечень инженерных коммуникаций, Проходящих через подвал: 1) трубы х/в 2) трубы г/в 3) трубы отопительной системы 4) канализационные трубы Перечень установленного инженерного оборудования: 1) один узел х/в 2) один узел теплового учёта 3) узел учёта э/энергии	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное  хорошее хорошее
<b>II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома</b>		
Фундаменты	Вид фундамента- сборный, ж/бетон Количество продухов- 5 шт. Площадь продуха – 0,4 кв.м.	удовлетворительное
Наружные стены и перегородки	Материал - кирпич Площадь – 4452,6 кв. м Длина межпанельных швов-	удовлетворительное отсутствует
Перекрытия	Количество этажей - 5 Материал – ж/бетон Площадь – 5611,8 тыс. кв.м	Удовлетворительное

1	2 13	3
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов- 4 шт. Площадь стен в подъездах – 910 кв. м Материал отделки стен- кирпич оштукатуренный Площадь потолков – 202,0 кв. м Материал отделки потолков штукатурка-	удовлетворительное удовлетворительное
Крыша	Количество – 1 шт. Вид кровли - двускатная Материал - шифер	удовлетворительное
	Деревянная (обрешётка) по стропилам Площадь кровли – 1161,3 кв. м Протяженность свесов - 171 м Площадь свесов – 68,4 м2 Протяженность ограждений –	отсутствует
Двери	Кол-во дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования 8 шт. Из них: деревянных – 4 шт. площадь – 10,8 м.2 металлических – 4 шт.	удовлетворительное с устройством дверей с домофоном
Окна	Количество окон пластиковых со (стеклопакетами), расположенных в помещениях общего пользования - 16 шт. площадь: 27,84 м2 Из них деревянные - 0	отсутствуют
Плиты перекрытий, балконные и иные плиты парапеты и иные конструкции	Балконные плиты- 56+1(1 этаж) Козырьки подъездные ж/ бетонные - 4 шт. Плиты перекрытий – 467 шт.	удовлетворительное удовлетворительное

### III. Механические, электрические, санитарно-техническое и иное оборудование

Лифты и лифтовое оборудование	Количество В том числе: Грузовых Марки лифтов Грузоподъемность Площадь кабин	отсутствуют
Водосточная	Количество Длина ствола Количество загрузочных устройств	отсутствует
Вентиляционная	Количество вентиляционных каналов – 14 шт. Материал вентиляционных каналов кирпич Протяженность вентиляционных каналов – 211,4 м Количество вентиляционных коробов – 8 шт.	Удовлетворительное состояние
Дымовые трубы/ вентиляционные трубы	Количество вентиляционных труб – 8шт. Материал – кирпич Дымовые трубы	удовлетворительное отсутствуют
Водосточные желоба/ Водосточные трубы	Количество желобов – 100шт. Количество водосточных труб –шт.. Протяженность водосточных труб - м Протяженность водосточных желобов – 145,24 м	удовлетворительное
Электрические распределительные устройства	Количество – 1 шт.	удовлетворительное расположены в подъезде №2
Средства пожаротушения	Количество – 24 шт. (на лестничных площадках) Кобры – 2 шт.	удовлетворительное

1	2 14	3
Системы дымоудаления (датчик дыма)	Количество	отсутствуют
Магистраль с распределительным щитком	Количество – 20 шт. Длина магистралей – 230 м	удовлетворительное
Сети электроснабжения	Длина – 300 м	удовлетворительное
Сети теплоснабжения Теплоизоляция трубопроводов в подвальной разводке – холсты из минеральной ваты, хонсол, ПСТ 1000, покрытие рубероид	Диаметр, материал труб и протяженность в одноструйном исчислении: Ø 100 мм, сталь, 60 м Ø 50 мм, сталь, 160 м Ø 76 мм, сталь, 160 м Ø 32мм, сталь, 44 м	
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Кран шаровой на теплоузле: Ø 40 – 1 шт., Ø 80 – 4 шт Ø 50 – 1 шт, Ø 25 – 2 шт Ø 76 мм-2 шт.	удовлетворительное
Бойлерные, теплообменники		отсутствуют
Зональные узлы		отсутствуют
Радиаторы на лестничных площадках	Материал и количество сталь, - 9 шт.	Удовлетворительное Вместо радиаторов стальные трубы Ø 100мм
Плиточные сушилки	Материал и количество Сталь - 70 шт.	удовлетворительное
Системы очистки воды	Количество, Марка	отсутствуют
Насосы (для повышения давления холодной воды)	Количество - шт. Марка насосов: Давление, Производительность м3	отсутствуют
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: Ø 50 мм - сталь - 69 м Ø 25 мм - сталь - 205 м	удовлетворительное
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: Ø 32 мм, полипропилен, 92 м Ø 25 мм, полипропилен, 205 м Ø 20 мм, полипропилен, 100 м Ø 40 мм, полипропилен, 70 м Ø 50 мм, полипропилен, 70 м	удовлетворительное
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Кранов х/в – 8 шт., Врезок- 8 шт Задвижки - Ø 50 мм – 1 шт. Кранов г/в – Ø 32 мм, - 2 шт. Ø 25 мм, - 14 шт. Врезок – 16 шт.	удовлетворительное
Оборудование приборов учета Установка приборов: подвальное оборудование под подъездом № 3	Перечень установленных прибор учёта - холодной воды 1 шт. прибор учета тепла – 1шт. приборы учета э/энергии	Хорошее
Сигнализация	Вид сигнализации:.	отсутствует
Трубопроводы канализации Смотровые стояки-отстойники разводка-	Диаметр, материал и протяженность: Ø 100 мм, сталь, 228 м Ø 100 мм, сталь, 56,62 м	удовлетворительное
Смотровые	Количество	отсутствует
Средства оповещения улицы на территории многоквартирного дома	Количество – 1 шт.	хорошее
<b>2. Земельный участок и расположенные на нем объекты, входящие в состав общего имущества МКД</b>		
Земельный участок	Земельный участок – 4750,68 м2 в том числе: Площадь застройки - 935,3 м2 Асфальт – 838,04 м2 Грунт - 205,9 м2 Газон 2771,44 м2	удовлетворительное

1	2 15	3
Зеленые насаждения	Деревья - 54 шт. Кустарники – 8шт.	
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы : Перечислить: Детская площадка : Тестницы подъездные Скамейки около подъездов – шт. Скамейки на детской площадке - 1 шт. Дорога основная дворовая (асфальт) – 363,1 м2; Отмостка (5,0 м) со двора дома- 363,1 кв.м. (асфальт); Газоны у дома- 45 м2 Дороги подъездные – 363,1 м2 Автостоянка – 184 кв.м Вход в подвал - 1 шт.(подъезд №3)	отсутствуют удовлетворительное  Сильно разрушено асфальтное покрытие
<b>V. Иные объекты, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома</b>		

Примечание:

Состав и внешние границы общего имущества в многоквартирном доме определяется в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

Разграничение общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и имущества отдельных Собственников помещений проводится с учетом границы эксплуатационной ответственности, в качестве которой выступают:

- конструктивным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках;
- системах канализации (водоотведения) – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не входит в состав общего имущества в многоквартирном доме.

От Управляющей организации:

Генеральный директор ООО «УК «Доверие» \_\_\_\_\_ Алексеев Г.Е.



От Собственников:

Председатель совета

\_\_\_\_\_ Разина Е.В.

## Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме

Адрес	Общая площадь дома, м2	Этажность	Кол-во подъездов	Объем здания	Площадь кровли, м2 (метал)	Дворовой асфальт, м2	Грунт, м2	Газоны, м2	Площадь лестничных клеток, м2	Колич-во стояков, шт.	Колич-во квартир, шт.	Жилая площ., м2	Нежилая площ., м2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Нормы обслуживания (Приказ Госстроя России от 09.12.1999г №139), стр.9, п. 2.2.2., таб. 17, стр.19,						3630	2340	30000	790				
ул.Ленина 28 А	3368,1	5	4,0	13375,0	1161,3	838,0	206	2771	318		70	2314,1	0,0
количество человек по нормативу						0,41			0,4				

Наименование работ	Обоснование	Норма на 1 ед./мин.	Норма ч/ч на 1 ед.	Ед. Изм	Объем	материалы					Ч/Час на объем	Стоимость работ, руб.		Общая стоим., руб. в год	Стоим. На 1м2, руб.
						наименов.	ед. изм	кол-во	цена	стоим.		1чел/час	на объем		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13,0	14	15	16
<b>1. Уборка лестничных клеток</b>															
Мытье окон - 2 раза в год	рекомендации по нормир.труда работников ЖКХ 2000г, п.4.2.1.3	2,90	0,048	м2	55,7						5,38	94,5	508	508	0,013
Подметание лестничных площадок и маршей нижних -3х этажей- ежедневно	" п.4.2.1.5	0,59	0,010	м2	191						463,42	94,5	43776	43776	1,083
Подметание лестничных площадок и маршей выше 3-его этажа -3 раза в неделю	" п.4.2.1.5	0,45	0,008	м2	127						148,82	94,5	14058	14058	0,348
Мытье лестничных площадок и маршей -2 раза в месяц	" п.4.2.1.6	1,22	0,020	м2	318						155,18	94,5	14659	14659	0,363
Влажная протирка объектов уборки с периодической сменой воды или моющего средства	" п.4.2.1.7	7,89	0,132	м2	169						44,45	94,5	4199	4199	0,104
<b>итого</b>											<b>817</b>				<b>1,91</b>
<b>2. Уборка дворовой территории</b>															
<b>Зимний период</b>															
Посыпка территории	рекомендации по нормир.труда работников ЖКХ 2000г, п.2.2.1.4	0,13	0,002	м2	240						10,40	96,6	1005	1005	0,02
Подметание свежевыпавшего снега толщиной слоя до 2 см.Сгребания снега в валы или кучи	рекомендации по нормир.труда работников ЖКХ 2000г, п.2.2.1.5	0,43	0,007	м2	240						87,72	96,6	8473	8473	0,21

	рекомендации по нормир. труда работников ЖКХ 2000г, п.2.2.1.6	0,01	0,010	м2	240						124,44	96,6	12020	12020	0,30
Подметание территории	рекомендации по нормир. труда работников ЖКХ 2000г, п.2.2.1.19	0,08	0,001	м2	240						16,32	96,6	1576	1576	0,04
Очистка территории от наледи и льда	рекомендации по нормир. труда работников ЖКХ 2000г, п.2.2.1.9	6,55	0,109	м2	65						241,26	96,6	23304	23304	0,58
Уборка контейнерных площадок в холодный период-1 раз в сутки(82 дн)	рекомендации по нормир. труда работников ЖКХ 2000г, п.2.2.1.16	3,60	0,060	м2	4						17,71	96,6	1711	1711	0,04
<b>Теплый период</b>															
Подметание территории,убока и транспортировка мусора в установленное место	рекомендации по нормир. труда работников ЖКХ 2000г, п.2.2.1.19	0,08	0,001	м2	240						27,20	96,6	2627	2627	0,07
Подметание ступеней и площадок	рекомендации по нормир. труда работников ЖКХ 2000г, п.2.2.1.23.1	0,15	0,003	м2	69						14,96	96,6	1445	1445	0,04
Уборка отмосток	рекомендации по нормир. труда работников ЖКХ 2000г, п.2.2.1.17	2,21	0,037	м2	363						93,59	96,6	9040	9040	0,22
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>13,0</b>	<b>14</b>	<b>15</b>	<b>16</b>
Уборка газонов от случайного мусора	рекомендации по нормир. труда работников ЖКХ 2000г, п.2.2.1.20	0,08	0,001	м2	0						0,00	96,6	0	0	0,00
Выкашивание газонов газонокосилкой 2 раза в год	Е-68-04-2	0,02	0,980	м2	0						0,00	96,6	0	0	0,00
Уборка контейнерных площадок в теплый период	рекомендации по нормир. труда работников ЖКХ 2000г, п.2.2.1.24	1,46	0,024	м2	4						7,18	96,6	694	694	0,02
<b>итого</b>															<b>1,53</b>

### 3.Работы, выполняемые при техническом обслуживании систем отопления, водоснабжения, водоотведения и электроснабжения жилых зданий

Прил.№4п. А, Постановление от 27.09.2003г №170 об утверждении "Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда",

Проверка работы теплосчетчика ,запуск воды с общего вентилля к счетчику	Е-74-06-005-2-6	0,20	3 узла	1,00							0,20	131,5	26	26	0,0007
---	-----------------	------	--------	------	--	--	--	--	--	--	------	-------	----	----	--------





Перечень работ по текущему ремонту общего имущества  
в многоквартирном доме: № 28 «а», по ул.Ленина, города Анжеро-Судженска.

№ п/п	Наименование работ	Дата начала и завершения работ	Объем работ	Стоимость работ (руб.)	Гарантийный срок на выполненные работы (лет)	Отметка о включении в состав работ	Расшифровка тарифа, руб./м2
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	<b>Фундаменты</b>						
1.1.	Не планируется						
2.	<b>Стены и перегородки</b>						
2.1.	В подвалах, на технических этажах, чердаках						
2.1.1.	Не планируется						
2.2.	Внешние части многоквартирного дома						
2.2.1.							
2.3.	В подъездах и иных помещениях						
2.4.	Не планируется						
3.	<b>Стволы мусоропроводов, закрывающие устройства на мусорных камерах</b>						
3.1.							
4.	<b>Балконы, козырьки, лоджии и эркеры</b>						
4.1.	Текущий ремонт отмостки	сентябрь					
4.2.							
5.	<b>Перекрытия</b>						
5.1.	Не планируется						
6.	<b>Полы в помещениях общего пользования</b>						
6.1.	Не планируется						
7.	<b>Крыша</b>						
7.1.	Не планируется						
8.	<b>Водоотводящие устройства</b>						
8.1.	Не планируется						
9.	<b>Окна, двери в помещениях общего пользования</b>						
9.1.	Не планируется						
9.2.							
10.	<b>Лестницы</b>						
10.1.	Не планируется						
11.	<b>Печи, котлы</b>						
11.1.							
12.	<b>Системы холодного водоснабжения</b>						
12.1.	Замена трубопроводов на неметаллические материалы (по						

1	2 заявкам собственников)	3	4	5	6	7	8
<b>Системы горячего водоснабжения</b>							
13.							
13.1.	Замена трубопроводов на неметаллические материалы (по заявкам собственников)						
<b>Канализация</b>							
14.							
14.1.	Не планируется						
<b>Системы газоснабжения</b>							
15.							
15.1.							
<b>Система электроснабжения, освещение помещений общего пользования и земельного участка</b>							
16.							
16.1.	Не планируется						
<b>Системы теплоснабжения</b>							
17.							
17.1.	Замена изоляции на современные материалы (по заявкам собственников)						
<b>Системы вентиляции, дымоудаления</b>							
18.						В течение года	При наличии специалиста
18.1.	По заявкам жильцов						
18.2.							
19.							
<b>Лифты</b>							
19.1.							
<b>Антенна, сети радиотелефонные, иные коммуникационные сети</b>							
20.							
20.1.	Не планируется						
20.2.							
<b>Объекты внешнего благоустройства</b>							
21.							
21.1.	Не планируется						
21.2.							
<b>ИТОГО:</b>							
<b>ИТОГО на 1 кв.м общей площади (руб./кв.м в месяц)</b>							

Примечание: таблица приложения заполняется Управляющей организацией на основании дефектной ведомости с учетом технического состояния, конструктивных особенностей многоквартирного дома, размеров финансирования собственниками. Таблица должна быть заполнена в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

От Управляющей организации:

Генеральный директор ООО «УК «Доверие»

Г.Е.Алексеев / \_\_\_\_\_



От Собственников:

Председатель совета многоквартирного дома № 28 «а», по ул.Ленина

Разина Е.В./ \_\_\_\_\_

**отчет Управляющей организации о выполнении Договора Управления  
многоквартирным домом (№ 28 «а» по ул.Ленина, города Анжеро - Судженска).**

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

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

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

1	2	3	4	5
Содержание аварийно-диспетчерской службы (раздел 3)	Содержание круглосуточной дежурной бригады в составе сантехника, электрика, сварщика и водителя с автомобилем. Работа диспетчера, затраты на услуги связи			
Управление домом (раздел 4)	Организация работ с населением, подрядными организациями, с предприятиями, предоставляющими коммунальные услуги, ведение бухгалтерского, оперативного и технического учета, делопроизводство			
Гидравлические испытания (раздел 1, пункт 1.8)	Гидравлические испытания и расход воды на промывку и опрессовку			
Другие расходы по содержанию	Очистка кровель от мусора, снега, скол наледи, вывоз свалок мусора, расходы на транспорт и др.			
<b>Текущий ремонт</b>				
Фундамент, подвал, прямки, вентиляционные продухи, отмостка (раздел 1, пункт 1.4)				
Стены, перегородки, межпанельные швы (раздел 1, пункт 1.2)				
Перекрытия				
Крыша, чердак (раздел 1, пункты 1.1, 1.5)				
Водосточные трубы, система внутреннего водостока (раздел 1, подпункты 1.1.5, 1.1.7)				
Двери подъездные, тамбурные (раздел 1, подпункт 1.3.3)				
Окна подъездные (раздел 1, подпункт 1.3.5)				
Полы в местах общего пользования				
Вентиляция (раздел 1, подпункт 1.9)				
Лестницы, крыльца, перила (раздел 1, подпункт 1.3)				
Места общего пользования, подъезды, тамбуры, коридоры и др. (раздел 1, подпункт 1.3)				
Система отопления (раздел 1, подпункт 1.8)				
Система горячего водоснабжения (раздел 1, подпункт 1.8)				
Система холодного водоснабжения (раздел 1, подпункт 1.8)				
Система канализации (раздел 1, подпункт 1.8)				
Система газоснабжения				
Электрооборудование (раздел 1, подпункт 1.7)				

1	2	3	4	5
Электропроводка (раздел 1, пункт 1.7)				
Внешнее благоустройство (раздел 2)				
Непредвиденный текущий ремонт				
<b>Капитальный ремонт</b>				
Вид ремонта	Перечень работ в соответствии со сметой			
ИТОГО:				

**Расчёт расхода электроэнергии на общедомовые нужды:**

1. Показания общедомового прибора учёта \_\_\_\_\_ кВт.ч.

Расход электроэнергии за отчетный период по общедомовому прибору учёта \_\_\_\_\_ кВт.ч.

2. Сумма расхода по всем индивидуальным приборам учёта жителей дома и расходов по нормативу (у жильцов квартир, не оборудованных счётчиками) \_\_\_\_\_ кВт.ч.

3. Разница в расходе электроэнергии за отчетный период между общедомовым прибором учёта и суммой показаний, всех индивидуальных приборов учёта жителей дома и расходов по нормативу (у жильцов квартир, не оборудованных счётчиками) \_\_\_\_\_ кВт.ч.

4. Разница в расходе электроэнергии по показаниям приборов учёта, делённая на сумму показаний всех индивидуальных приборов учёта жителей дома, и расход по нормативу (у жильцов квартир, не оборудованных счётчиками), умноженный на расход за отчетный период по прибору учёта \_\_\_\_\_ кВт.ч.

**Расчёт расхода холодной воды на общедомовые нужды:**

1. Показания общедомового прибора учёта \_\_\_\_\_ куб.м.

Расход холодной воды за отчетный период по общедомовому прибору учёта \_\_\_\_\_ куб.м.

2. Сумма расхода по всем индивидуальным приборам учёта жителей дома и расходов по нормативу (у жильцов квартир, не оборудованных счётчиками) \_\_\_\_\_ куб.м.

3. Разница в расходе холодной воды за отчетный период между общедомовым прибором учёта и суммой показаний, всех индивидуальных приборов учёта жителей дома и расходов по нормативу (у жильцов квартир, не оборудованных счётчиками) \_\_\_\_\_ куб.м.

4. Разница в расходе холодной воды по показаниям приборов учёта, делённая на сумму показаний, всех индивидуальных приборов учёта жителей дома и расход по нормативу (у жильцов квартир, не оборудованных счётчиками), умноженный на расход за отчетный период по прибору учёта \_\_\_\_\_ куб.м.

**Расчёт расхода горячей воды на общедомовые нужды:**

1. Показания общедомового прибора учёта \_\_\_\_\_ куб.м.

Расход горячей воды за \_\_\_\_\_ год по общедомовому прибору учёта \_\_\_\_\_ куб.м.

2. Сумма расхода по всем индивидуальным приборам учёта жителей дома и расходов по нормативу (у жильцов квартир, не оборудованных счётчиками) \_\_\_\_\_ куб.м.

3. Разница в расходе горячей воды за отчетный период между общедомовым прибором учёта и суммой показаний, всех индивидуальных приборов учёта жителей дома и расходов по нормативу (у жильцов квартир, не оборудованных счётчиками) \_\_\_\_\_ куб.м.

4. Разница в расходе горячей воды по показаниям приборов учёта, делённая на сумму показаний, всех индивидуальных приборов учёта жителей дома и расход по нормативу (у жильцов квартир, не оборудованных счётчиками), умноженный на расход за отчетный период по прибору учёта \_\_\_\_\_ куб.м.

От Управляющей организации: Генеральный директор ООО «УК «Доверие» \_\_\_\_\_ Г.Е.Алексеев

От Собственников: Председатель совета многоквартирного дома \_\_\_\_\_ Е.В.Разина



Приложение № 5  
к Договору управления многоквартирным домом  
№ б/н от «02» июня 2015г.

**Перечень технической документации на многоквартирный дом  
и иных связанных с управлением указанным домом документов  
(многоквартирный дом № 28 «а», по ул. Ленина )**

№№ п/п	Наименование документа	Количество листов	Примечания	
1	2	3	4	
<b>I. Техническая документация на многоквартирный дом</b>				
1	Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на многоквартирный дом)	43	Технический паспорт – 1 шт.	
2.	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме			
3	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме			
4	Акты осмотров (общих, частичных, внеочередных)	1	Ежегодно проводится осмотр жилого дома, для подготовки дома к зимним условиям	
5	Акты осмотров, проверки состояния (испытания) на соответствие эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности	5. 1. Инженерных коммуникаций	1	осмотр, проведенный совместно с инициаторами жилого дома
		5. 2. Коллективных (общедомовых) приборов учета	3	
		5. 3. Индивидуальных приборов учета	27	
		5. 4. Электрического оборудования		
		5. 5. Санитарно-технического оборудования		
		5. 6. Отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома и иного, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме. оборудования. (крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции много-квартирного дома, объекты, расположенные на земельном участке, и другие элементы общего имущества)	2	
<b>II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы</b>				
6	Кадастровый план (карта) земельного участка № 4200/001/13-	2		
7	Документы, в которых указывается содержание и сфера действия Сервитута с приложением заверенной соответствующей организацией по государственному учету объектов недвижимого имущества планом, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка, и документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП			
8	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) дома		Отсутствует	
9	Акт приемки в эксплуатацию многоквартирного дома		отсутствует	
10	Акты освидетельствования (приемки) скрытых работ		отсутствует	
11	Протокол измерения шума и вибрации		отсутствует	
12	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации	1		

1	2	3	4
13	Акты разграничения эксплуатационной ответственности по инженерным сетям электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения с ресурсоснабжающими организациями	3	
14	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета	3	
15	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование	6	
16	Акты передачи Управляющей организации комплектов проектной и исполнительной документации после приемки многоквартирного дома в эксплуатацию	2	
17	Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам объема и качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг	Книг 1 шт.	Имеется книга входящей корреспонденции, где учитываются все поступающие заявления от жильцов жилого фонда.
18	Иные, связанные с управлением многоквартирным домом, документы (договоры, реестр собственников (жилых и нежилых) помещений, списки, и другие документы).	1	
19	Энергетический паспорт рег.№ ПОЭ-0032-14-1777	11	

От ООО «УК «Доверие»  
Генеральный директор Г.Е.Алексеев

От Собственников:  
Разина Е.В. (кв.№ 61)



МП

*Е.В. Разина*