

# Договор управления многоквартирным домом

г. Томск

«11» 01 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Жилсервис Томской домостроительной компании», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Гречука Петра Антоновича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и ~~Собственник~~ Игорь Викторович, именуемый в дальнейшем «Собственник помещения» в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Томск, ул. Ивана Черных, 5, квартира № 11, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на условиях, определенных протоколом №1 выбора управляющей организации для обслуживания и содержания многоквартирного жилого дома от 11.01.2015 г., хранящийся по адресу: г. Томск, ул. Ивановского, 6В).

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

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

1.4. Управляющая компания в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения договора осуществляет обработку персональных данных граждан – Собственников и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных гражданам и иными лицам определяются исключительно целями исполнения договора и нормами действующего законодательства Российской Федерации.

## 2. Предмет 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, предоставлять установленные Договором коммунальные услуги Собственникам помещений в доме и пользующимся помещениями в доме лицам (далее – пользователи помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав и состояние общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме на момент заключения настоящего Договора указаны в приложении №1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.3. Состав общего имущества многоквартирного дома и перечень работ по его содержанию и ремонту в пределах границ эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением Собственника определяется в соответствии с действующим законодательством (Постановление Правительства РФ №491 от 13.08.2006г.)

2.4. Внутренняя граница между личным имуществом Собственника и общим имуществом в многоквартирном доме определяется в соответствии с действующим законодательством. (Постановление Правительства РФ №491 от 13.08.2006г.)

2.5. Внешняя граница сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, определяется в соответствии с действующим законодательством (Постановление Правительства РФ №491 от 13.08.2006г.)

2.6. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями градостроительного и земельного законодательства. Если в отношении земельного участка государственный кадастровый учет не проведен, то граница земельного участка, в части границ убираемой территории, определяется решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений управляющей компании и требований законодательства о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

## 3. Права и обязанности сторон

### 3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к исполнению настоящего Договора со дня его подписания.

3.1.2. Осуществлять в соответствии с требованиями действующего законодательства управление общим имуществом в многоквартирном доме, выполнять самостоятельно или с привлечением других лиц услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме согласно перечню, указанному в приложении №2, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора. Изменения в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме вносятся на основании решения общего собрания Собственников помещений.

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

3.1.3. Передать уполномоченному представителю Собственников помещений для ознакомления, заверенные ею копии Устава, выписки из единого государственного реестра юридических лиц, а в случае внесения изменений в учредительные документы – копии соответствующих документов.

3.1.4. Обеспечивать предоставление Собственникам и пользователям помещений иных услуг (обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда), предусмотренных решением общего собрания Собственников помещений.

3.1.5. Информировать Собственников помещений о заключении указанных в пунктах 3.1.4 договоров и порядке оказания и оплаты предусмотренных в них услуг.

3.1.6. 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.

3.1.7 Регулярно, с учетом периодичности, установленной Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, а также не менее 2 раз в год с участием уполномоченного общим собранием Собственников помещений представителя, а в случае, если общее собрание Собственников помещений не определила представителя, то с участием любого из действующих членов Совета дома, проводить осмотры общего имущества в многоквартирном доме, на их основе производить анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывать и корректировать с учетом обращений Собственников помещений планы работ.

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

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

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

3.1.10. Ежегодно, в течение квартала, следующего за истекшим годом, а также за 30 дней до истечения срока действия либо расторжения настоящего Договора представлять Собственникам помещений отчет о выполнении данного Договора за предыдущий год.

Отчет представляется письменно через уполномоченных представителей Собственников помещений, размещается на доске объявлений в доступном для посетителей помещении Управляющей организации, а также на Интернет-сайте Управляющей организации ([www.zstdsk.ru](http://www.zstdsk.ru)).

По требованию уполномоченного представителя Собственников помещений Управляющая организация обязана представить иные документы, подтверждающие произведенные ею расходы и их обоснованность.

3.1.11. Вести и хранить документацию, полученную от ранее управлявшей многоквартирным домом организации/заказчика-застройщика/уполномоченного органа местного самоуправления. По обращению Собственника помещения знакомить его с содержанием указанных документов, предоставлять заверенные копии в 30-дневный срок со дня обращения Собственника помещения.

3.1.12. 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.

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

Указанные заявки рассматривать в день их поступления. Устранение неисправностей организовывать не позднее, чем на следующий день. В случаях, когда для устранения неисправностей требуется длительное время, о принятых решениях сообщать заявителям не позднее 3 дней с момента поступления заявки.

3.1.14. 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 информировать заявителя о решении, принятом по указанному в заявлении вопросу.

3.1.15. Определить из числа сотрудников Управляющей организации должностных лиц, ответственных за регистрацию граждан по месту жительства и пребывания на основании настоящего Договора, и обеспечить выполнение ими обязанностей, предусмотренных действующим законодательством. По обращениям Собственников и пользователей помещений выдавать в день обращения либо в соответствии с установленным и доведенным до Собственников помещений расписанием справки установленного образца, выписки из домовой книги и лицевого счета, иные предусмотренные действующим законодательством документы в пределах своей компетенции.

3.1.16. 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.

3.1.17. Осуществлять приемку работ по текущему ремонту дома, с составлением актов освидетельствования (приемки) скрытых работ, комиссионно, при участии представителей Собственников помещений, наделенных соответствующими полномочиями общим собранием Собственников помещений или в лице председателя Совета многоквартирного дома.

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

3.1.19. Предоставлять Собственникам помещений или уполномоченным ими лицам по их запросам копии документов, информацию и сведения в письменном виде, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и текущего ремонта общего имущества в доме, в течение 15 рабочих дней с момента поступления соответствующего запроса.

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

3.1.21. По требованию Собственника или пользователя помещения в возможно короткий срок, но не более одних суток, направлять своего представителя для выяснения причин непредставления 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.

3.1.22. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии в сроки, установленные действующим законодательством и настоящим Договором. Обеспечить доведение до Собственников и пользователей помещений информации о телефонах аварийно-диспетчерских служб посредством ее размещения в подъездах многоквартирного дома.

3.1.23. 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.

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

3.1.25. Обеспечивать доставку Собственникам помещений платежных документов не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.26. Размещать информацию о коммунальных услугах и порядке их предоставления в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома.

3.1.27. 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.

3.1.28. 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.

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

3.1.30. 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, прочие услуги.

В случае установления Собственником помещения платы нанIMATEлю в меньшем размере, чем установлено настоящим Договором, требовать от него в соответствии с частью 4 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации доплаты оставшейся части платы.

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

3.2.1. В целях обеспечения выполнения условий настоящего Договора:

3.2.1.1. Требовать допуска 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.

3.2.1.2. 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.

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

3.2.2. Взаимодействовать с общим собранием Собственников помещений, в том числе:

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

3.2.2.2. Оказывать помощь в подготовке и проведении общих собраний Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.2.3. Вносить предложения Собственникам помещений о необходимости проведения внеочередного общего собрания.

3.2.3. Привлекать к исполнению обязательств, предусмотренных настоящим Договором, третьих лиц (подрядные организации), соответствующих установленным действующим законодательством требованиям, на основании решения общего собрания собственников помещений.

3.2.4. Производить уборку и вывоз строительного мусора, ТБО, оставленного в местах общего пользования и придомовой территории за дополнительную плату, посредством выставления в счет-извещении (квитанции) собственникам многоквартирного дома.

3.2.5. 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 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 пользовании 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 машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулируемую 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.

3.3.3. 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 6 месяцев).

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

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

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

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

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

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

а) о заключенных договорах найма (аренды), по которым обязанность внесения Управляющей организации платы за содержание и ремонт жилого помещения 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, включая временно проживающих.

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

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

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

3.4.3.2. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления в соответствии с условиями настоящего Договора отчета о выполнении Договора.

3.4.4. Получать от Управляющей организации:

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

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

в) информацию об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

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

3.4.6. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за жилищные и прочие услуги, в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг.

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

#### **4. Размер платы, вносимой собственниками помещений по договору, порядок ее внесения и изменения**

4.1. Плата Собственника помещения по настоящему Договору включает в себя плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на основании решения общего собрания Собственников помещений, принятого с учетом предложений Управляющей организации на срок не менее чем один год, и должен быть соразмерен утвержденному и прилагаемому к настоящему Договору Перечню услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также установленным объемам и качеству данных услуг и работ.

Предложения Управляющей организации о перечне, объемах и качестве услуг и работ должны учитывать состав, конструктивные особенности, степень фактического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома.

Кроме того, при формировании предложений о размере платы за оказание услуг и выполнение работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме Управляющей организацией учитываются результаты анализа фактических затрат на оказание соответствующих услуг и выполнение работ в предыдущем году и стоимость данных работ, применяемая при управлении многоквартирными домами с аналогичными техническими характеристиками, а при разработке предложений о размере платы за текущий ремонт представляется смета затрат согласно утвержденному плану текущего ремонта.

4.3. Тариф на содержание общего имущества многоквартирного дома на момент заключения настоящего Договора и в первый год его действия составляет **15,49 руб. (пятнадцать рублей 49 копеек)** за кв.м., в том числе:

-тариф на содержание мест общего пользования- **8,00 руб.** за кв. м;

-тариф на обслуживание приборов учета тепловой энергии- **0,60 руб.** за кв.м;

-тариф по сбору и вывозу ТБО – **2,21 руб.** за кв. м;

-тариф на обслуживание лифтового хозяйства – **3,60 руб.** за кв. м;

-тариф на обслуживание пожарной сигнализации-**1,08 руб.** кв.м.

При изменении размера платы в сторону увеличения за услуги: вывоз ТБО, обслуживание лифта, производить начисление с согласия и по решению общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей организации.

При увеличении размера платы за страхование гражданской ответственности владельцев опасных объектов (лифтов) производить начисление в соответствии с тарифами утвержденными Постановлением Правительства №808 от 01.10.2011г.

Тариф на текущий ремонт многоквартирного дома составляет: **2,55 (два рубля 55 копеек) рублей/м<sup>2</sup>.**

Тариф на капитальный ремонт многоквартирного дома составляет: **6,15 (шесть рублей 15 копеек) рублей / м<sup>2</sup>.**

4.4. Управляющая организация вправе за 30 дней до окончания каждого года действия настоящего Договора предоставить Собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по изменению перечня услуг и работ, оказываемых и выполняемых по Договору, с приложением сметы расходов, с учетом которых общее собрание Собственников помещений принимает решение о новом размере платы за содержание и ремонт жилого помещения.

В случае если общее собрание Собственников помещений в течение 30 дней до истечения каждого года действия Договора не проводилось или не приняло решение об определении нового размера платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме, то Управляющая организация, начиная с первого месяца следующего года действия Договора, вправе начислять плату за услуги и работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме с учетом ее индексации на размер индекса потребительских цен (индекса инфляции) в соответствующем периоде (соразмерно перечню услуг и работ, подлежащих выполнению в следующем году).

Стоимость работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме изменяется на основании решения общего собрания Собственников помещений и утвержденных с учетом условий настоящего Договора перечней (планов) работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на следующий год.

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

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

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

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

4.9. Ежемесячное вознаграждение Управляющей организации за выполнение функций по управлению многоквартирным домом составляет 14% от начисленных средств за содержание и текущий ремонт жилищного фонда.

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

5.1. Собственник помещения вправе осуществлять контроль за деятельностью Управляющей организации по исполнению настоящего Договора лично либо через уполномоченных представителей, избранных общим собранием Собственников помещений, посредством участия в осмотрах и проверках технического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, приемке услуг и работ, оказываемых и выполняемых по настоящему договору, с подписанием по результатам такого участия соответствующих актов. Собственник помещения вправе присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору.

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

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

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

5.3.2. Акт подписывается комиссией, включающей представителей Управляющей организации и Собственников помещений. О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составления акта извещаются все заинтересованные лица (Собственник помещения, член семьи Собственника помещения, наниматель, член семьи нанимателя, имуществу которого причинен вред, и др.). Если в течение двух часов в дневное время или трех часов в ночное время (с 22.00 до 7.00) с момента извещения вызванные лица не прибыли для составления акта или если признаки нарушения могут исчезнуть либо быть ликвидированы, соответствующий осмотр и составление акта производятся в их отсутствие.

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

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

5.4. Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя предоставление уполномоченным представителям Собственников помещений информации о состоянии переданного в управление общего имущества дома и возможности проведения контрольных осмотров.

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

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

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

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

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

в) своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами;



- г) наличие и выполнение перспективных и текущих планов работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- д) содержание и санитарное состояние придомовой территории в границах земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме (газоны, контейнерные площадки, зеленые насаждения и т.д.);
- е) содержание и санитарное состояние объектов внешнего благоустройства, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (детские и спортивные площадки, малые архитектурные формы и т.д.);
- ж) количество обоснованных жалоб Собственников и пользователей помещений на качество жилищного обслуживания, технического и санитарного состояния многоквартирного дома;
- з) своевременность предоставления Собственникам помещений, их уполномоченным представителям и (или) общему собранию Собственников помещений отчетной информации;
- 5.6. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в границах земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, периодически отражаются в Акте оценки технического состояния. Акт оценки технического состояния многоквартирного дома составляется с учетом приложения № 1 к настоящему договору Управляющей организацией и уполномоченными представителями Собственников помещений, выбранными общим собранием Собственников помещений, в том числе:
- а) при приемке дома в управление Управляющей организацией;
- б) на конец очередного года действия настоящего Договора;
- в) при расторжении настоящего Договора по инициативе любой из сторон.

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

- 6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором, стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
- 6.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уменьшить Собственнику помещения размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в порядке, предусмотренном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.
- 6.3. 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.
- 6.4. 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 (бездействия) Управляющей организации, включая отсутствие у нее необходимых денежных средств.
- 6.5. 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.
- 6.6. Все споры и разногласия, связанные с исполнением настоящего Договора, разрешаются посредством проведения переговоров. В случае недостижения согласия споры разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

#### **7. Порядок изменения и расторжения Договора**

- 7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется 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, мены, пожизненной ренты и пр.) – посредством направления письменного уведомления Управляющей организации с приложением копии соответствующего договора;
- б) в случае принятия общим собранием Собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не менее чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем направления ей протокола решения указанного собрания;
- в) на основании решения общего собрания Собственников помещений, если Управляющая организация не выполняет условия Договора, в том числе:
- в случае систематических нарушений Управляющей организацией сроков и порядка предоставления услуг и выполнения работ по настоящему Договору;
  - в случае непредставления Управляющей организацией в соответствии с условиями настоящего Договора отчета о выполнении Договора за предыдущий год;
  - в случае причинения вреда общему имуществу в многоквартирном доме вследствие действий или бездействия Управляющей организации;
- г) по инициативе Управляющей организации.
- 7.4. В случае переплаты Собственником помещения средств за работы и услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана в десятидневный срок уведомить такого Собственника о сумме переплаты и выполнить распоряжение данного Собственника о перечислении излишне полученных средств на указанный им счет.
- 7.5. Собственник помещения обязан оплатить имеющуюся у него задолженность за работы и услуги по настоящему Договору до момента его расторжения.

#### **8. Срок действия Договора**


- 8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до 31.12.2015г.
- 8.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

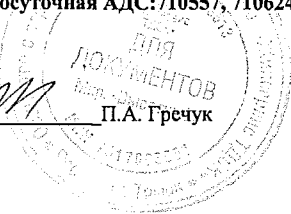
#### **9. Прочие условия**

- 9.1. Договор составлен в 2 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.  
 9.2. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:  
 9.2.1. Приложение № 1. Состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме.  
 9.2.2. Приложение № 2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

10. Адреса, реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация  
 ООО «Жилсервис ТДСК»  
 634021 г. Томск, ул. Елизаровых, 79А,  
 ИНН/КПП 7017065961/701701001  
 ОГРН 1037000103513  
 Р/счет 40702810106290002320 в  
 ОАО «Томскпромстройбанк» г. Томска  
 Телефоны: 634321 (Приемная), 755017 (паспортный  
 стол), круглосуточная АДС: 710557, 710624

  
 М.П. П.А. Гречук



Собственник помещений

Ольгений Сергеевич Николаев  
65 00 1085823 015-Р050  
г. Томск 71032000  
8-903-951-04-83  
Младш. Ольгений

В протоколе разногласий  
 от 11.01.2015г.







**Состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме**

по адресу: г.Томск, ул.И.Черных,5

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>		
Помещения общего пользования	Количество – 2 шт. Площадь пола – 1856,2 кв. м Материал пола – бетонное покрытие	удовлетворительно
Межквартирные лестничные площадки	Количество – 28 шт. Площадь пола – 1083,6 кв. м Материал пола – шлифованное бетонное покрытие.	удовлетворительно
Лестницы	Количество лестничных маршей – 58 шт. Материал лестничных маршей – сборные железобетонные Материал ограждения – металл Материал балясин – ----- Площадь – 321,3 кв. м (S лестниц)	удовлетворительно
Лифтовые и иные шахты	Количество: лифтовых шахт – 2 шт. иные шахты – ----- шт. (указать название шахт) бетонные	удовлетворительно
Коридоры	Количество – _____ шт. Площадь пола – _____ кв. м Материал пола – _____	-----



Технические этажи	Количество – 2 шт. Площадь пола – 84,6 кв. м Материал пола – жел/б плита +стяжка	удовлетворительно
Чердаки	Количество – 2 шт. Площадь пола – 128,8 кв. м	удовлетворительно
1	2	3
Технические подвалы	Количество – 4 шт. Площадь пола – 570,9 кв. м Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. отопление; 2. ГВС; 3. ХВС; 4. канализация, освещение. Перечень установленного инженерного оборудования: 1. узел учета тепл. энергии; 2. на С.О. – 1шт ; 3. узел учета на ГВС – 1шт.	удовлетворительно
<b>II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома</b>		
Фундаменты	Вид фундамента – Свайный железобетонный Количество продухов – 32 шт.	удовлетворительно
Стены и перегородки внутри подъездов  (тамбур)	Количество подъездов – 2 шт. Площадь стен в подъездах 148,2 кв. м Материал отделки: штукатурка, клеевая побелка Площадь потолков 20,4 кв. м Материал отделки потолков клеевая побелка	удовлетворительно
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен 3034,0 кв. м Материал стены и перегородок железобетонные панели. Материал отделки стен клеевая побелка, окраска низа стены краской. Площадь потолков 1083,6 кв. м Материал отделки потолков клеевая побелка	удовлетворительно
Наружные стены и	Материал – сборные бетонные панели	удовлетворительно



перегородки (бетонные панели)	Длина межпанельных швов – Ширина – 2,8 п.м., длина – 6,4 п.м.	
Перекрытия	Количество этажей – 17 Материал – сборные железобетонные панели.	удовлетворительно
Крыши	Количество – 1 шт. Вид кровли – рулонная с внутр. водостоком (указать: плоская, односкатная, двускатная, иное). Материал кровли – бикрос. Площадь кровли – 700,8 кв. м Протяженность свесов – ----- м Площадь свесов – ----- кв. м Протяженность ограждений – 190,0 п. м.	удовлетворительно
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, – 6 шт., из них: пластиковых 4 шт. металлических 2 шт.	удовлетворительно
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, – 82 шт., из них деревянных – ----- шт.	удовлетворительно
Плиты перекрытий, балконные и иные плиты (козырьки)	Сборные жел/б панели толщиной 160мм	удовлетворительно
Парапеты и иные ограждающие несущие конструкции		
<b>III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование</b>		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество – 4 шт. В том числе: грузовых – 2 шт. (400кг) Марки лифтов – пассажирский «Обь» г. Новосибирск – 2 шт Грузоподъемность 630 кг Площадь кабин – 36,9 кв. м	удовлетворительно
Мусоропровод	Количество – _____ шт.	



	Длина ствола – _____ м Количество загрузочных устройств – _____ шт.	-----
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов – 20 шт. Материал вентиляционных каналов – железобетонные блоки Протяженность вентиляционных каналов – 45,09 м	удовлетворительно
Дымовые трубы/ вентиляционные трубы	Количество вентиляционных труб – _____ шт. Материал – _____; Количество дымовых труб – _____ шт. Материал – _____	-----
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов – _____ шт. Количество водосточных труб – _____ шт. Тип водосточных желобов и водосточных труб – _____	удовлетворительно
	(наружные или <b>внутренние</b> ) 4 шт Протяженность водосточных труб – 180,3 м Протяженность водосточных желобов – _____ м	удовлетворительно
Электрические вводно- распределительные устройства	Количество – 1 шт.	удовлетворительно
Светильники	Количество – 172 шт.	удовлетворительно
Системы дымоудаления	Количество – 2 шт.	удовлетворительно
Магистраль с распределительным щитком	Количество – 4 шт. Длина магистрали – 200 м	удовлетворительно
Сети электропитания	Длина – 130 м	удовлетворительно
Котлы отопительные	Количество – _____ шт.	-----
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении: стальные водогазопроводные оцинкованные	удовлетворительно





	d15-222,0м; d32-200,5м; d20-2795,0м; d25-577,0,м; d40-52,0м; d57-121,0м; d76-85,0м; d89-221,0м; d108-99м; ; d50-5,0м; ; d65-6,0м; ; d38-13,0м; d40-2,0м.	
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: кран шар. со сгоном d20-391шт; кран шар. d15-170шт; d20-52шт; d25-50шт; d80-2шт; d100-6шт; d32-5шт; кран Маевского-5шт; клапан с резьбой d20-26шт; d25-8шт; d15-27шт; радиаторн. терморегулятор d20-391шт; клапан обратный d100-2шт; d50-1шт; d25-1шт; d32-2шт; d65-1шт; затвор d80-6шт; d100-7шт; d65-2шт; d50-2шт.	удовлетворительно
Бойлерные, теплообменники	Количество – 2 шт.	-----
Элеваторные узлы	Количество – _____ шт.	-----
Радиаторы	Материал и количество - 431 шт. Конвектор стальной настенный «Универсал»	удовлетворительно
Полотенцесушители	Материал и количество – 112 шт. латунь хром. 500*330мм d32.	удовлетворительно
Системы очистки воды	Количество – _____ шт. Марка _____	-----
Насосы	Количество – 3 шт. Марка насоса: 1. С.О. – 2насоса; 2. ГВС – 1 насос.	-----
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: Трубы стальные водогазопроводные оцинкованные D80-30,0м; d65-50,0м; d50-20,0м; d40-12,0м; d15-114,5м; d32-243,0м; d25-382,0м; d20-113,0м.	удовлетворительно
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: Трубы стальные водогазопроводные оцинкованные D80-7,0м;d65-46м; d50-60,0м; d40-40,0м; d32-535,0м; d15-162,0м; d25-451,0м; d20-115,0м.	удовлетворительно
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: затвор d65-1шт; d80-5шт; вентилей d50-3шт; d32-32шт; d25-21шт; кранов d15-559шт; вентиль тройн. d15-160шт; d25-10шт; d20-337шт.	удовлетворительно



Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. тип вычислителя учета тепла ТСШ – №100128412. 2. учет электроэнергии ЦЭ 6822, №7180800; ЦЭ 6822, №71802743; ЦЭ 6822, №71809430; ЦЭ 6822, №78854907; ЦЭ 6822, №788548415-50А; ЦЭ 6822, №788538265-50А. 3. Общедомовой учет ХВС – 1 шт. 4. Общедомовой учет ГВС – 1 шт.	удовлетворительно
Сигнализация	Вид сигнализации: 1.пожарная;	удовлетворительно
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: d100-190,0м; d108*4-107,0м; d160-20,0м; d110*6,3-104,0м – полиэтиленовые; d50-14,0м; d32-15,0м – стальные; d110-695,0м; d50-740,0м – полипропилен; d100 (в земле)-55,0м – чугунные.	удовлетворительно
Сети газоснабжения	Диаметр, материал и протяженность: 1. ____ мм _____, ____ м 2. ____ мм _____, ____ м 3. ____ мм _____, ____ м	-----
Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения	Количество: задвижек – ____ шт; вентилей – ____ шт. Кранов – ____ шт.	-----
Калориферы	Количество – ____ шт.	-----
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество – 1 шт.	удовлетворительно
Иное оборудование	Указать наименование	
<b>IV. Земельный участок и расположенные на нем объекты, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома</b>		
Общая площадь земельного участка	земельного участка – общая S благоустраиваемой территории 4006м <sup>2</sup> в том числе: площадь застройки – 765,1 м <sup>2</sup> асфальт – S покрытий проездов, тротуаров, площадок 1804м <sup>2</sup> ; S детской площадки 470м <sup>2</sup> грунт – ____ га;	удовлетворительно



	газон – 1732 м <sup>2</sup>	
Зеленые насаждения	деревья – _____ шт. кустарники _____ шт.	
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы _____ (есть/нет), если есть – перечислить _____; Ограждения – _____ п. м Скамейки – _____ шт. Столы – ----- шт.	
<b>V. Иные объекты, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома</b>		

Управляющая организация  
ООО «Жилсервис ТДСК»



П.А. Гречук

Собственник



Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме на 2015 год ул. Черных 5, (14 этажей, 2 подъезда, общая площадь жилых Помещений)

5738,2 м.кв.

н/п	Показатели	Ед. Изм.	Объём работ	Тариф на содержание 1м <sup>2</sup> общей площади жилья в месяц без учёта НДС,	Периодичность выполнения работ и услуг
1	2	3	4	5	6
<b>I</b>	<b>Натуральные показатели</b>				
	<b>Общая площадь жилых помещений</b>	<b>тыс.м<sup>2</sup></b>	<b>5738</b>		
<b>II</b>	<b>Полная себестоимость содержания жилого фонда</b>				
	<b>Конструктивные элементы</b>			<b>0,088</b>	
	<b>Работы необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш):</b>				
1.	<u>Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:</u>				
1.1	Осмотр территории вокруг здани, фундамента	1000 м <sup>2</sup> общей площади	7,4618	0,001	2 раза в год
2.	<u>Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:</u>				
2.1	Осмотр территории вокруг здани, подвала	1000 м <sup>2</sup> общей площади	7,4618	0,001	2 раза в год
3.	<u>Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:</u>				
3.1	Осмотр стен	1000 м <sup>2</sup> общей площади	7,4618	0,007	2 раза в год
4.	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:</u>				
4.1	Осмотр перекрытий и покрытий	1000 м <sup>2</sup> общей площади	7,4618	0,007	2 раза в год
5.	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши многоквартирных домов:</u>				
5.1	Осмотр всех элементов крыши, водостоков	1000 м <sup>2</sup> общей площади	0,7008	0,004	2 раза в год
5.2	Очистка кровли от мусора	1м <sup>2</sup> кровли	700,8	0,011	2 раза в год
5.3	Очистка водостоков от мусора	1м <sup>2</sup>	30	0,009	2 раза в год
5.4	Сбрасывание снежных навесов	1м <sup>2</sup> кровли		0,006	2 раза в год
6.	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:</u>	1 м.кв. общей площади			
6.1	Осмотр фасадов	1000 м <sup>2</sup> общей площади	7,4618	0,005	1 раз в год
7.	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов:</u>				
7.1	<u>Осмотр внутренней отделки стен:</u>	1000 м <sup>2</sup> общей площади	7,4618	0,027	2 раза в год
7.2	<u>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме (замена дверных ручек и пружин):</u>	1000 м <sup>2</sup> общей площади	7,4618	0,010	1 раз в месяц (по мере необходимости)





	<i>Внутредомовое инженерное оборудование и технические устройства</i>			1,955	
	<b>Работы необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:</b>				
8.	<u>Работы , выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции многоквартирных домов :</u>				
8.1	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе вентиляции			0,035	1 раз в год
9.	<u>Работы , выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах :</u>				
9.1	проверка и ремонт коллективных приборов учета			0,076	
9.1.1	Обслуживание узлов учета холодной воды диаметром 50-250 мм	1000 м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	5,7382	0,023	1 раз в месяц (по мере необходимости)
9.1.2	Обслуживание автоматизированного теплового узла			0,052	1 раз в неделю (по мере необходимости)
10.	<u>Работы , выполняемые в целях надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного, горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:</u>				
10.1	Осмотры водопровода, канализации и горячего водоснабжения	1000 м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	5,7382	0,235	2 раза в год
10.2	Прочистка канализационного лежачка	1000 м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	5,7382	0,009	2 раза в год
11.	<u>Работы , выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:</u>	1 м.кв. общей площади жилых помещений			
11.1	Осмотры внутриквартирных устройств центрального отопления	1000 м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	5,7382	0,001	1 раз в год
11.2	Осмотры устройства системы центрального отопления в чердачных и подвальных помещениях	1000 м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	5,7382	0,002	1 раз в год
11.3	Регулировка и наладка систем отопления	1000 м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	5,7382	0,008	1 раз в год
11.4	Испытание трубопроводов системы центрального отопления	100 м трубопровода	40	0,728	1 раз в год
11.5	промывка трубопроводов системы центрального отопления	100 м <sup>3</sup> здания	305,65	0,544	1 раз в год
12.	<u>Работы , выполняемые в целях надлежащего содержания систем электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:</u>				



12.1	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах электротехнических устройств в т.ч. замена выключателей и ламп			0,2	1 раз в месяц (по мере необходимости)
12.1.1	Осмотр электросети, арматуры, электрооборудования на лестничных клетках	1000 м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	5,7382	0,004	1 раз в год
12.1.2	Осмотр силовых установок	1000 м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	5,7382	0,002	1 раз в год
12.1.3	Проверка изоляции электропроводки и её укрепление	1000 м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	5,7382	0,026	1 раз в год
12.1.4	Проверка заземления оболочки электрокабеля (этажность здания: 14 этажей)	1000 м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	5,7382	0,01	1 раз в год
	<b>Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме:</b>			<b>4,742</b>	
13.	<i>Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:</i>				
13.1	подметание полов во всех помещениях общего пользования в многоквартирном доме с лифтами без мусоропровода	1000 м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	5,7382	0,7	2 раза в неделю
13.1.1	Подметание лестничных площадок и маршей, полов кабин с предварительным их увлажнением и с применением моющего средства	1000 м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	5,7382	0,9	2 раза в неделю
13.2	мытьё лестничных площадок, маршей и полов лифтов с периодической сменой воды или моющего раствора	1000 м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	5,7382	1,274	1 раз в год
13.3	Протирка пыли с подоконников в помещениях общего пользования	1000 м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	5,7382	0,02	1 раз в месяц
13.4	Мытьё и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования с применением моющего средства	1000 м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	5,7382	0,004	1 раз в год
13.5	Уборка чердачного и подвального помещений	1000 м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	5,7382	0,012	1 раз в год
14.	<i>Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее придомовая территория), в холодный период года:</i>				
14.1	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопада	10000 м <sup>2</sup> убираемой территории	0,1634	0,3	1 раз в трое суток в дни без снегопада
14.2	Сдвигка и подметание снега при снегопаде	10000 м <sup>2</sup> убираемой территории	0,1634	0,43	3 раза в сутки
14.3	Механизированная уборка снега трактором			0,13	по мере необходимости
14.4	Ликвидация наледи до 2 см	10000 м <sup>2</sup> убираемой территории	0,1634	0,23	1 раз в трое суток во время гололеда



15.	<u>Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года :</u>				
15.1	Подметание земельного участка в летний период	1000 м <sup>2</sup> убираемой территории	1,634	0,003	1 раз в двое суток
15.2	Уборка мусора с газона (этажность здания: 14 этажей)	100000 м <sup>2</sup> убираемой территории	0,0172	0,037	1 раз в двое суток
15.3	Уборка урн от мусора (этажность здания: 14 этажей)	1000 м <sup>2</sup> убираемой территории	5,7382	0,002	1 раз в сутки
15.4	Уборка мусора на контейнерных площадках	1000 м <sup>2</sup> убираемой территории	5,7382	0,001	1 раз в сутки
15.5	Стрижка газонов (этажность здания: 14 этажей)	100 м <sup>2</sup> газонов	17,2	0,022	2 раза в год
15.6	<u>Очистка и текущий ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства</u>				
15.6.1	Уборка детских площадок	1000 м <sup>2</sup> площадок	0,288	0,001	1 раз в сутки
16.	<u>Устранение аварий и выполнение заявок населения</u>	100000 м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	0,057382	0,676	7 раз в неделю
17.	<u>Вывоз снега</u>			0	
	Тариф на содержание 1 м.кв. общей площади жилья в месяц			6,785	
	Тариф на содержание 1 м.кв. общей площади жилья в месяц с учетом НДС			8,0063	

Совет дома:

Зайченко С.В. кв. 64

Тасильев А.В. кв. 93

Деревятников В.В. кв. 96

Смирнов Р.А. кв. 48

Ткачев Т.И. кв. 7

Добровольская О.Ю. кв. 52

Михалов В.С. кв. 5

Мраморнов А.И. кв. 21



## ПРОТОКОЛ РАЗНОГЛАСИЙ

к Договору управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:  
г.Томск, ул. Ивана Черных, 5 на 2015 год

г. Томск

«11» января 2015 г.

По Договору	Редакция Совета многоквартирного дома по ул. И.Черных, 5
3.1.5 изложить в новой редакции	Информировать Собственников помещений о заключении договоров, указанных в пункте 3.1.4, и договоров с ресурсоснабжающими организациями и порядке оказания и оплаты предусмотренных в них услуг.
3.1.17 дополнить	После слов «по текущему» дополнить: «и капитальному».
3.1.19 дополнить	После слов «текущего» дополнить: «и капитального».
Пункт 3.1.20 дополнить новым абзацем	Информировать Собственников помещений о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.
Подраздел 3.1 дополнить пунктом 3.1.31	3.1.31 Нести иные обязанности, установленные Жилищным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, иными нормативными правовыми актами РФ и настоящим Договором.
3.2.1.2 изменить	Заменить слова «не чаще одного раза в 6 месяцев» на «не реже одного раза в 6 месяцев».
3.2.4 исключить	Исключить пункт.
3.3.3.3 изменить	Заменить слова «не чаще одного раза в 6 месяцев» на «не реже одного раза в 6 месяцев».
3.4.2 дополнить	После слов «многоквартирного дома» дополнить: «и утверждать размер платы за содержание общего имущества дома».
3.4.4 дополнить	Пункт дополнить новым перечислением: «г) информацию о нормативных и фактических объемах и качестве коммунальных услуг, условиях их предоставления, изменении размера платы за коммунальные услуги и порядке их оплаты».
3.4.7 дополнить	Пункт дополнить новым предложением: «Получать бесперебойно коммунальные услуги надлежащего качества и в необходимых объемах».
4.3 изменить	Заменить слова «Тариф на содержание общего имущества многоквартирного дома на момент заключения настоящего Договора и в первый год его действия составляет 15,49 руб (пятнадцать рублей 49 копеек)» на слова «Тариф на содержание общего имущества многоквартирного дома на момент заключения настоящего Договора и в первый год его действия составляет 15,39 руб (пятнадцать рублей 39 копеек)». Заменить слова «тариф на обслуживание лифтового хозяйства – 3,60 руб. за кв. м.» на слова «тариф на обслуживание лифтового хозяйства – 3,49 руб. за кв.м.»
4.9 изложить в новой редакции	4.9 Ежемесячное вознаграждение Управляющей организации за выполнение функций по управлению многоквартирным домом составляет 10% от начисленных средств за содержание и текущий ремонт жилищного фонда при соблюдении всех обязательств





	управления домом.
Раздел 4 дополнить пунктом 4.4.1	4.4.1 Для проведения экспертизы экономического обоснования устанавливаемой стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома, экспертизы стоимости фактически выполненных работ и услуг (по окончании текущего года) сторонами может быть привлечен независимый эксперт (экспертная организация).
5.5 б) изменить	Заменить слова «и прочих услуги» на «и прочие платежи»
5.5 дополнить	Пункт дополнить новым перечислением: «и) надлежащее содержание общего имущества собственников помещений многоквартирного дома в соответствии с требованиями законодательства РФ (инженерные коммуникации, приборы учета и другое оборудование)».
6.5 изменить	Исключить слова «и коммунальные услуги»
6.6 изложить в новой редакции	Все споры и разногласия, связанные с исполнением настоящего Договора, разрешаются посредством проведения переговоров и рассмотрения претензии сторонами Договора, срок рассмотрения – 10 дней. В случае недостижения согласия сторон Договора, при соблюдении претензионного порядка, споры разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.
7.2 дополнить	После слова «изменены» дополнить: «дополнены». После слов «и жилищным законодательством» дополнить: «Российской Федерации»
7.3 г) изложить в новой редакции	г) по инициативе Управляющей организации при наступлении обстоятельств непреодолимой силы.
8.1 дополнить	После слов «подписания сторонами» дополнить: «распространяет свое действие на отношения сторон, возникшие с даты подписания Договора».

Совет многоквартирного дома

по ул. И.Черных, 5

Тимова М.И. кв.7 Тимова

Ибрагимов А.Н. кв.21

Мосин В.В. кв.95

Дерябин В.В. кв.96

Смирнов А.И. кв.48

Зайченко С.Р. кв.64

Добровольская О.Ю. кв.52

Шихалова О.С. кв.5

