ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 8

г. Саранск «01» августа 2014г.

Общество с ограниченной ответственностью «Жилищно-эксплуатационная компания «Октябрьский», ОГРН 1141326001552 ИНН/КПП 1326228193/132601001, именуемое в дальнейшем "Управляющая компания", в лице директора Зоткиной Натальи Ивановны, действующей на основании Устава и

Собственники многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: РМ, г. Саранск, ул. Волгоградская, д. 106, корп. 2 в лице Председателя ТСЖ, заключили настоящий Договор управления многоквартирным жилым домом (протокол общего собрания собственников от 10 июля 2014 г).

---

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен с целью осуществления управления многоквартирным жилым домом, имеющим следующий почтовый адрес: РМ, г. Саранск, ул. Волгоградская, д. 106, корп. 2.

1.2. К отношению сторон по настоящему Договору применяются.

2. Термины, используемые в Договоре

Собственник – участник долевого строительства, принявший помещение от Застройщика по передаточному акту.

Уполномоченное лицо от собственников помещений в многоквартирном доме - юридическое или физическое лицо, которому собственники доверяют контроль за деятельностью управляющей компании, приемку выполненных работ и оказанных услуг и иные полномочия.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля собственника помещения в данном доме) - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме (S=общая площадь/сумма общих площадей).

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

Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире - доля, определяемая отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих площадей всех помещений в данной квартире.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме

собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме - доля, определяемая отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей всех комнат в данном доме.

Коммунальные услуги - холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение.

Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. включает:

- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, мусорокамер, подъезда, лестничных площадок и маршей, крыши, лифта (ов) при их наличии;
- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);
- сбор, вывоз и размещение ТБО на городском полигоне;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- содержание и обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций, который включает:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
- текущий ремонт технических устройств.

Управление многоквартирным домом – комплекс организационно-правовых мероприятий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, который включает:

- организацию обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме;
- организацию обеспечения собственников многоквартирного дома жилищными и коммунальными услугами;
- совершение сделок, необходимых для выполнения функций по управлению многоквартирным жилым домом (договоры на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в жилом доме, договоры на предоставление жилищных и коммунальных услуг, водо-, тепло-, электроснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, вывоз бытового мусора, договоры на целевое бюджетное финансирование и др.);
- в пределах сумм, собранных платежей домовладельцев и предоставленных органами государственной власти и местного самоуправления субсидий осуществление расчётов с поставщиками жилищных и коммунальных услуг, поставщиками электрической и тепловой энергии;
- подготовку смет доходов и расходов по содержанию, эксплуатации и текущему ремонту многоквартирного жилого дома;
- осуществление сбора платежей с домовладельцев, нанимателей, арендаторов за услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме, за водо-, тепло-, электроснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, вывоз бытового мусора и иные предоставляемые жилищные и коммунальные услуги;
- ведение необходимой работы, связанной с регистрацией домовладельцев, нанимателей, арендаторов и членов их семей;
- оказывать содействие и ставить перед собственниками вопросы о проведении общих собраний

собственников многоквартирного дома, связанные с деятельностью многоквартирного дома;

- осуществление технического надзора и контроля за качеством предоставляемых собственникам сторонними организациями и гражданами жилищных и коммунальных услуг.

3. Предмет Договора

3.1. По настоящему Договору и на его условиях собственники помещений в многоквартирном доме поручают, а Управляющая компания от имени и за счет собственников многоквартирного дома, либо от своего имени, но за счет собственников многоквартирного дома обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам многоквартирного дома по адресу: ***г.Саранск, ул. Волгоградская, д. 106, корп. 2***, осуществлять функции по управлению многоквартирным домом, заключать договоры на предоставление коммунальных услуг за счет собственников указанного многоквартирного дома.

Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома настоящим договором не регулируются.

3.2. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, указывается в приложении №2 к настоящему договору.

3.3. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения договора:

Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

1. адрес многоквартирного дома ***г.Саранск, ул. Волгоградская, д. 106, корп. 2.***
номер технического паспорта БТИ №18810 от 12.07.2004 г.
2. серия, тип постройки – жилой дом с подвалом;
3. год постройки 2004г.;
4. этажность – 5;
5. количество квартир - 40;
6. общая площадь помещений – 2012,3 кв. м;
7. количество нежилых помещений – 0;
8. площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома _____ кв.м;
9. кадастровый номер земельного участка- _____

3.4. Передача прав на управление многоквартирным домом не влечет перехода права собственности на помещения в нем и объекты общего имущества.

3.5. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указывается в приложении №3 к настоящему Договору. Указанный перечень может быть изменён дополнительным соглашением сторон, заключенным в письменной форме. В указанном соглашении в обязательном порядке оговариваются вопросы, связанные с изменением размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества. Указанное дополнительное соглашение заключается с одобрения общего собрания членов ТСЖ (собственников многоквартирного дома).

При оказании услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме Управляющая компания не несет ответственности за состояние жилых и нежилых помещений, их частей и конструктивных элементов, а также инженерного оборудования, санитарно-технического оборудования, расположенного внутри жилых или нежилых помещений, принадлежащих гражданам и (или) юридическим лицам. Управляющая компания также не несет ответственности за переоборудование инженерных коммуникации (отопление, ГВС, ХВС и канализирование), произведенное собственниками без согласования с ООО «ЖЭК «Октябрьский» и непредоставления разрешительной документации с соответствующих органов. Управляющая компания не несет ответственности за приборы отопления (батареи), полотенцесушитель,

находящегося в квартире собственника, а так же почтовые ящики. Ремонт указанного оборудования производится по письменным заявкам собственников помещений, зарегистрированных в журнале заявок ЖЭК за отдельную плату. В исключительных случаях (при авариях и т.п.) заявки могут быть поданы по телефону, факсу, а также иным способом.

В рамках настоящего договора Управляющая компания не предоставляет услуги по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома. Управляющая компания вправе информировать собственников помещений в многоквартирном доме о необходимости проведения работ по капитальному ремонту, а также о необходимости расходов собственников, связанных с проведением капитального ремонта. Работы по проведению капитального ремонта осуществляются Управляющей компании или иной организацией за дополнительную плату на основании договора на проведение капитального ремонта заключенного в письменной форме и одобренного общим собранием собственником многоквартирного дома.

3.6. Управляющая организация организует предоставление следующих коммунальных услуг: холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение.

3.7. Собственники помещений в многоквартирном доме обязуются оплачивать услуги Управляющей компании и потреблённые коммунальные услуги в порядке, установленном настоящим Договором и действующим законодательством.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Управляющая компания обязуется:

4.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

4.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

4.1.3. Представлять интересы собственников помещений в многоквартирном доме по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

4.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. По требованию собственников помещений знакомить их с условиями совершенных Управляющей компанией сделок в рамках исполнения Договора (п.24 Правил содержания).

4.1.5. Проводить технические осмотры многоквартирного дома не реже двух раз в год весной и осенью (до начала отопительного сезона) и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

4.1.6. Выполнять работы по содержанию общего имущества многоквартирного дома согласно приложению №3 к настоящему договору. Состав работ и сроки их выполнения отражаются в плане – графике, который составляется на год.

Выполнять работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома согласно приложению №3 к настоящему договору.

Решения о проведении дополнительных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании собственников многоквартирного дома по согласованию с Управляющей компанией, закреплены дополнительным соглашением к настоящему Договору за подписью обеих Сторон.

4.1.7. Организовывать обеспечение собственников помещений коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления и региональным стандартам.

4.1.8. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

4.1.9. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб собственников помещений в многоквартирном доме и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом пунктов 8.2 и 8.3 Договора. Не позднее 30 календарных дней со дня получения письменного заявления информировать собственника о принятом решении.

4.1.10. Производить начисление платежей, установленных в п. 5.1. Договора, обеспечивая выставление счета в срок до 1 (первого) числа месяца следующего за расчетным.

4.1.11. Производить сбор установленных в п. 5.1. Договора платежей.

4.1.12. Расходовать собранные денежные средства строго по целевому назначению для реализации положений настоящего договора.

4.1.13. Обеспечить собственников помещений информацией о телефонах аварийных служб.

4.1.14. Организовать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме.

4.1.15. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления за год в течение первого квартала года, следующего за отчетным.

4.1.16. Передать за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей компании, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

4.2. Управляющая компания вправе:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.2.2. Проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях собственников по их заявкам.

4.2.3. В случае непредставления собственниками помещений до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих собственникам, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории г. Саранска нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления собственниками сведений о показаниях приборов учета, но не более чем за один календарный год (с 01 января по 31 декабря).

4.2.4. Организовывать проверку правильности учета потребления услуг согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных собственниками, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

4.2.5. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб по мере необходимости.

4.2.6. Прекращать предоставление услуг по Договору в случае просрочки собственником оплаты оказанных услуг более трех месяцев или нарушения иных требований раздела 5 договора, уведомим собственников за 30 дней о прекращение предоставления услуг, а также за 3 дня о прекращении предоставлении услуг.

4.2.7. Проверять соблюдение собственниками помещений требований, установленных пп. 4.3.3 - 4.3.17. Договора.

4.2.8. Взыскивать с собственников помещений в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора, либо передать право требования данной задолженности поставщикам коммунальных услуг или иным лицам без согласия собственников.

4.2.9. Оставлять на своем расчетном счете полученные за счет экономии средства до конца финансового года. Управляющая компания вправе расходовать сэкономленные средства на возмещение расходов, связанных с оплатой дополнительных расходов и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, возмещению убытков, актам вандализма, штрафным санкциям.

4.2.10. Выступать в суде истцом по переустройству (переоборудованию) жилых (нежилых) помещений, а также самовольному переоборудованию общедомового имущества многоквартирного жилого дома для защиты интересов других собственников для обеспечения эксплуатации общедомового имущества и многоквартирного жилого дома в целом.

4.2.11. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.

4.3. Собственники помещений обязуются:

4.3.1. Обеспечивать своевременную и в установленные сроки и порядке оплату за предоставленные по Договору работы и услуги.

4.3.2. Обеспечивать оплату вывоза крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных п. 5 платежей.

4.3.3. Обеспечивать выполнение предусмотренных законодательством санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, противопожарных и эксплуатационных требований.

4.3.4. Своевременно предоставлять Управляющей компании сведения:

- о количестве граждан, фактически проживающих в помещении(ях) совместно с Собственниками или работающих в нем. При отсутствии этих данных все расчеты производятся согласно действующего законодательства. Управляющая компания производит перерасчёт платежей за весь период с момента предоставления данных, указанных в настоящем пункте.
- о смене Собственника. Сообщить Управляющей компании информацию о новом Собственнике и дату вступления нового Собственника в свои права. Предетавить Управляющей компании Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.
- о показаниях индивидуальных (квартирных) приборов учета

4.3.5. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей компании, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий, зарегистрировать индивидуальный прибор учета в управляющей компании.

4.3.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей компанией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, без согласования с Управляющей компанией.

4.3.7. Своевременно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственникам услуг в рамках Договора.

4.3.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, приборов отопления без согласования с Управляющей компанией и другими собственниками многоквартирного жилого дома.

4.3.9. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей компанией.

4.3.10. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор

учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Саранска в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

4.3.11. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

4.3.12. Ознакомить всех совместно проживающих в жилых помещениях либо использующих помещения, принадлежащие Собственникам, дееспособных граждан с условиями Договора.

4.3.13. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

4.3.14. Передавать Управляющей компании с 20 по 25 число каждого месяца показания индивидуальных приборов учета.

4.3.15. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.

4.3.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

4.3.17. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей компанией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственников, либо в связи с нарушением Собственниками п.п. 4.3.5., 4.3.6., 4.3.7., 4.3.8., 4.3.9., 4.3.11., 4.3.13., 4.3.15. настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет виновного Собственника.

4.3.18. Передать в течение 30 дней со дня заключения настоящего договора Управляющей компании необходимую техническую документацию на многоквартирный жилой дом и иные документы, связанные с управлением данным домом.

4.3.19. Избрать на общем собрании Уполномоченное лицо от собственников многоквартирного дома.

Уполномоченное лицо обязано:

- осуществлять приемку работ и услуг по заключенному договору, а также подписывать акты выполненных работ и оказанных услуг.

В случае отсутствия Уполномоченного лица, либо отказа от подписания документов, (иные причины) документы могут быть подписаны любыми дееспособными собственниками многоквартирного жилого дома в количестве двух человек.

-устанавливать факты причинения вреда имуществу собственников и общему имуществу многоквартирного дома

-устанавливать и актировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств;

- исполнять иные права и обязанности по договору, которые не относятся к решению общего собрания собственников многоквартирного дома;

4.3.20. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему помещения и находящегося внутри него оборудования, не относящегося к общему имуществу.

4.4. Собственники помещений имеют право:

4.4.1. Знакомиться с условиями сделок через уполномоченное лицо, совершенных Управляющей компанией в рамках исполнения Договора.

4.4.2. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей компании с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.

4.4.3. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ, Республики Мордовия, города Саранска применительно к настоящему Договору.

5. Цена и порядок расчетов

5.1. Собственники производят оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- коммунальные услуги:

отопление жилых помещений и мест общего пользования,
горячее водоснабжение,
холодное водоснабжение,
водоотведение,
электроснабжение жилых помещений и мест общего пользования;
газоснабжение,

- жилищные услуги:

содержание общего имущества многоквартирного дома,
текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома,
управление многоквартирным домом.

5.2. Собственники производят оплату коммунальных услуг, предусмотренных в п. 5.1. настоящего договора исходя из тарифа на соответствующую коммунальную услугу, установленного уполномоченным органом.

Размер платы за коммунальные услуги определяется как произведение тарифа и количества потреблённой услуги за расчётный период, определённого по показаниям приборов учёта или, при отсутствии, неисправных или с истёкшим сроком поверки приборов учёта - исходя из действующих нормативов потребления коммунальных услуг. При этом обязанность содержать в рабочем состоянии, осуществлять своевременную поверку индивидуальных приборов учёта лежит на собственниках помещений.

В случае если сумма показаний индивидуальных приборов учёта будет отличаться от показаний общедомового прибора учёта на соответствующие коммунальные услуги, Управляющая компания осуществляет перерасчёт размера платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

Управляющая компания вправе рассчитывать размер оплаты за коммунальные услуги за несколько расчётных периодов исходя из установленных нормативов потребления коммунальных услуг, либо среднего потребления конкретной квартиры, но с обязательным проведением перерасчёта оплаты по показаниям приборов учёта.

5.3. Размер платы за жилищные услуги в рамках Договора (п.5.1.) устанавливается в размере, обеспечивающем управление, содержание и проведение текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанным в Приложении N 3.

5.4. Размер платы за жилищные услуги в фиксированном размере определяется на общем собрании собственников помещений с учетом предложений Управляющей компании указанным в Приложении N5.

5.5. Размер платы за жилищные услуги устанавливается на срок один год.

5.6. Оплата Собственниками оказанных услуг по Договору осуществляется на основании выставляемого Управляющей компанией счета - извещения. В выставляемом Управляющей компанией счете-извещении указываются: объем и стоимость единицы услуги, размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

5.7. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

5.8. В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая компания производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

5.9. Срок внесения платежей:

- до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

5.10. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты определенных услуг устанавливаются Управляющей компанией и доводятся до сведения Собственников в соответствии с порядком, устанавливаемым Управляющей компанией.

5.11. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании собственников помещений определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают дополнительно. Размер платежа для Собственников рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей компанией счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их объем и стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.

5.12. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственников по отдельному Договору. Решение общего собрания в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей компании о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

5.13. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации и органами местного самоуправления г.Саранска. Перерасчет платы по содержанию, текущему ремонту и услуге "управление" не производится.

5.14. Услуги Управляющей компании, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности сторон.

6. Контроль за выполнением Управляющей компанией её обязательств по настоящему договору

6.1. Собственники осуществляют контроль за деятельностью Управляющей компании посредством:

- осмотра (измерениях, испытаниях) общего имущества в многоквартирном доме;
- проверки технического состояния общего имущества в многоквартирном доме и инженерного оборудования;
- профилактического осмотра кровель, подвалов и других объектов общего имущества в многоквартирном доме с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ;
- участия в приемке работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

6.2. Управляющая компания и собственники многоквартирного дома имеют право привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов, имеющих соответствующие лицензии.

6.3. В случае уклонения Управляющей организации от устранения выявленных недостатков, связанных с выполнением настоящего Договора, Собственники вправе инициировать созыв внеочередного общего собрания собственников для принятия

соответствующих решений с уведомлением Управляющей организации о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места).

6.4. В случаях нарушения условий настоящего Договора Сторонами, а также в случаях причинения вреда имуществу Собственника, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме неправомерными действиями Управляющей организации, по требованию любой из сторон Договора составляется Акт, а также дефектная ведомость.

Акт подписывается представителями Управляющей организации и Уполномоченным лицом собственников. О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составлении Акта извещаются все заинтересованные лица: собственник (член семьи собственника, наниматель, член семьи нанимателя), имуществу которого причинен вред, лицо, виновное в причинении вреда (в том числе представитель Управляющей и/или подрядной организации), другие лица.

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

Акт составляется в четырех экземплярах. Один экземпляр акта вручается причинителю вреда под расписку, второй - лицу, которому причинен вред, третий – Уполномоченному лицу от собственников, четвертый остается в Управляющей компании.

Настоящий акт считается действительным в том случае, если он утвержден директором управляющей компании.

6.5. Управляющая компания ежегодно в течение 1 (первого) квартала, следующего за отчетным, предоставляет собственникам в письменной форме отчет по содержанию и текущему ремонту согласно актам выполненных работ, а по управлению согласно приложению №4 путем вручения на руки председателю жилого многоквартирного дома. В случае, если собственники в течение 30 рабочих дней не представят возражений Управляющей компании по отчету, отчет считается принятым без возражений.

6.6. Управляющая компания обязана мотивированно отвечать на устные и письменные обращения собственников по вопросам, связанным с исполнением настоящего договора.

6.7. Порядок рассмотрения Управляющей компанией поступивших возражений, обращений регламентируется положением о порядке регистрации и удовлетворения обоснованных претензий населения.

7. Ответственность сторон

7.1. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

7.2. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников. В том числе, в случае самовольного вмешательства собственников в устройство инженерных систем в жилом помещении.

7.3. В случае нарушения Собственниками сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Управляющая компания вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей компанией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 Договора.

7.4. При нарушении Собственниками обязательств, предусмотренных Договором, они несут ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

7.5. В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющую компанию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору

сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

7.6. Собственники несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

7.7. В случае причинения убытков Собственникам по вине Управляющей компании последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7.8. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон. Управляющая компания вправе взыскать с Собственника по неисполнению обязательства по оплате за ЖКУ

8.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственниками в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании.

8.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственниками в течение 2-х недель от даты, когда они узнали или должны были узнать о нарушении их прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая компания не рассматривает.

8.4. Собственники вправе предъявить требования о ненадлежащем качестве результата выполненных работ (гарантийный срок), оказанный услуг в течение одного года со дня подписания акта приема - передачи выполненных работ, оказанных услуг.

8.5. Подписанием настоящего договора собственники многоквартирного дома уполномочивают Управляющую компания от своего имени:

- организовывать обеспечение надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества Собственников в многоквартирном жилом доме;

- организовывать обеспечение Собственников многоквартирного жилого дома жилищными и коммунальными услугами;

- совершать от имени Собственников многоквартирного жилого дома сделки, необходимые для выполнения функций по управлению общим имуществом Собственников многоквартирного жилого дома (договоры на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества, договоры на предоставление жилищных и коммунальных услуг, водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, вывоз бытового мусора и др.);

-вести всю необходимую работу, связанную с регистрацией собственников, нанимателей, арендаторов и членов их семей;

- готовить сметы доходов и расходов для Собственников (в лице уполномоченного лица) многоквартирного жилого дома по содержанию, эксплуатации и текущему ремонту общего имущества Собственников многоквартирного жилого дома;

- осуществлять сбор платежей с Собственников, нанимателей, арендаторов за услуги по содержанию и ремонту общего имущества, за водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, вывоз бытового мусора и иные предоставляемые жилищные и коммунальные услуги;

- представлять интересы Собственников многоквартирного жилого дома в органах государственной власти и управления, органах местного самоуправления, в судах и арбитражных судах, а также во взаимоотношениях с юридическими лицами и гражданами;

- получать предназначенные собственникам жилых помещений субсидии, выплачиваемые органами государственной власти и местного самоуправления на оплату жилищно – коммунальных услуг;

- осуществлять технический надзор и контроль за качеством предоставляемых Собственникам многоквартирного жилого дома сторонними организациями и гражданами жилищных и коммунальных услуг;

9. Форс-мажор

9.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно: пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. Заключительные положения

10.1. Договор заключен на срок 1 год. Начало действия Договора с 01.08.2014 г.

10.2. Управляющая компания обязана приступить к выполнению настоящего договора не позднее чем через 30 дней со дня начала действия договора.

10.3. Договор может быть изменен или расторгнут в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

10.3.1. В одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного заявления.

10.4. В случае расторжения Договора Управляющая компания за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации или ТСЖ в лице уполномоченного лица от собственников многоквартирного дома.

10.5. Изменение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

10.6. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10.7. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу и хранящихся у каждой из Сторон.

10.8. Справочная информация:

тел. _____ директор ООО «ЖЭК «Октябрьский»

тел. 24-64-38 бухгалтерия по начислению квартплаты ООО «ЖЭК «Октябрьский»

тел. 24-50-23 паспортный стол ООО «ЖЭК «Октябрьский»,

тел. 55-10-53 жилищно-эксплуатационный участок,

тел. 24-86-67 аварийная диспетчерская служба,

круглосуточное аварийное обслуживание: понедельник-пятница с 8-00 до 17-00 по тел. 24-43-55.

выходные, праздничные дни, понедельник-пятница с 17-01 до 07-59 по тел. 24-86-67.

10.9.Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие приложения:

приложение №1 – протокол общего собрания собственников помещений;

приложение №2 – состав имущества многоквартирного жилого дома, в отношении которого будет осуществляться управление;

приложение №3 - перечень работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома;

приложение №4 – форма отчета Управляющей компании перед собственниками дома по управлению.

приложение №5 – размер платы за жилищные услуги

11. Реквизиты сторон

Собственники многоквартирного дома на основании регистрационного листа к протоколу общего собрания собственников многоквартирного жилого дома № 106, корп. 2 по ул. Волгоградской, г. Саранска

Председатель ТСЖ

_____

Управляющая компания:
«Жилищно-эксплуатационная компания «Октябрьский»
юр. адрес: 430005, г. Саранск ул. Рабочая, 75
ИНН/КПП: 1326228193/132601001
р/с 40702810300000002625
в ОАО АКБ «Актив – Банк» г. Саранск
к/с 30101810500000000752
БИК: 048952752
ОГРН: 1141326001552

Директор _____ Н.И. Зоткина

13

Приложение №2 к договору управления многоквартирным домом № 8 от 01.08.2014 г.

Состав общего имущества многоквартирного жилого дома,
в отношении которого будет осуществляться управление многоквартирным домом

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Межквартирные лестничные площадки	кв. м.	108,9
2	Лестницы	кв. м.	
3	Лифты (инвалидный подъемник)	шт.	-
4	Лифтовые шахты	шт.	-
5	Коридор	кв. м.	101,5
6	Колясочная	кв. м.	-
7	Технический этаж	кв. м.	-
8	Чердак	кв. м.	405
9	Подвал	кв. м.	405,3
10	Крыша	кв. м.	454,2
11	Ограждающие несущие и ненесущие конструкции: - стены - перегородки - фундамент - перекрытия - колонны - окна - двери - перила - парапеты -фасады -витражи -крыльца		Согласно проекта
12	Электрическое оборудование: - кабель электрический - ВРУ - провод - поэтажный щиток - прибор учета электрической энергии (общедомовой)	м.п. компл. м.п. шт. шт.	92 1 206 10 1
13	Санитарно- техническое оборудование: - трубопроводы розлива и стояков холодной воды - трубопроводы розлива и стояков горячей воды - внутренняя система отопления - элеваторный узел - узел учета тепловой энергии - водомерный узел холодной воды - водомерный узел горячей воды - трубопроводы канализации - газопровод	м.п. м.п. м.п. компл. компл. компл. компл. м.п. м.п.	132 270 716 3 1 1 1 142 140
14	Площадь уборки придомовой территории:		

14

	- площадь асфальтового покрытия - площадь зеленой зоны - элементы благоустройства	кв. м. кв. м. шт.	
15	Наружные подводящие инженерные коммуникации - сети водопроводные - сети канализационные - колодцы канализационные - сети электроснабжения - сети отопления - тепловые камеры - сети горячего водоснабжения - сети газоснабжения - сети наружного освещения - подогреватели горячей воды	 м.п. м.п. шт. м.п. м.п. компл. м.п. м.п. м.п. шт.	 68 138 3 208 82 1 82 86 - -
16	Объекты для обслуживания, эксплуатации и благоустройства - детские и спортивные площадки -площадки и навесы для контейнеров-мусоросборников - контейнеры - мусорсборники -скамейки -урна	 кв. м шт. шт. шт. шт.	 428 1 2 6 2
17	Светильники	шт.	42
18	Системы очистки воды	Компл.	
19	Насосы: -циркуляционные -повысительные --насосная станция	 шт. шт. шт.	
20	Указатели (аншлаги), информационные доски	Компл.	2

Председатель ТСЖ _____

Директор _____ Зоткина Н.И.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЖИЛИЩНО-ЭКСПЛУАТАЦИОННАЯ КОМПАНИЯ «ОКТЯБРЬСКИЙ» ИНН 1326228195 РЕСПУБЛИКА МОРДОВИЯ

Приложение №3 к договору управления многоквартирным домом № 8 от 01.08.2014 г.

Перечень работ необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения

1. Состав и периодичность работ по содержанию мусоропровода (выполняется при оборудовании дома мусоропроводом)

№	Перечень работ	Периодичность
1	Удаление мусора из мусороприёмных камер, уборка мусороприёмных камер, мойка сменных мусоросборников	не реже одного раза в день
2	Уборка клапанов мусоропроводов	по мере необходимости, но не реже 1 раза в неделю
3	Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода, очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	по мере необходимости, но не реже 1 раза в месяц
4	Устранение засора мусоропровода	по мере необходимости в течение суток

2. Состав и периодичность работ по содержанию помещений общего пользования (выполняется в зависимости от этажности дома)

№	Перечень работ	Периодичность
1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей ниже 3-х этажей	не реже одного раза в день
2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей свыше 3-х этажей	2 раз в неделю
3	Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов	не реже одного раза в день
4	Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц
5	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков	1 раз в 6 месяцев
6	Мытье окон	1 раз в год

3. Состав и периодичность работ по содержанию лифта(ов) (выполняется при оборудовании дома лифтом)

№	Перечень работ	Периодичность
1	Мытьё пола кабины лифта	6 раз в неделю
2	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	2 раза в месяц
3	Техническое освидетельствование	1 раз в год
	Техническое обслуживание	круглосуточно
	Аварийное техническое обслуживание	круглосуточно
4	Диспетчерская связь	круглосуточно

4. Состав и периодичность работ по содержанию придомовой территории (работы выполняются в зависимости от классов территорий, уборочных площадей, технологии уборки. Данные работы выполняется в рабочее время управляющей организации (исполнителя услуги), за исключением объявления в соответствии с законодательством Российской Федерации чрезвычайной ситуации).

№	Перечень работ	Классы территорий		
		1	2	3
Холодный период (с 01 сентября по 30 апреля)				
1	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	по мере необходимости, но не реже 1 раза в 3 суток	по мере необходимости, но не реже 1 раза в 2 суток	по мере необходимости, но не реже 1 раза в сутки
2	Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см	по мере необходимости, но не реже чем через 3 часа во время снегопада и 1 раз в 3 суток в дни без снегопада	по мере необходимости, но не реже чем через 2 часа во время снегопада и 1 раз в 2 суток в дни без снегопада	по мере необходимости, но не реже чем через 1 час во время снегопада и 1 раз в сутки в дни без снегопада
3	Очистка территории от снега наносного происхождения	по мере необходимости,	по мере необходимости,	по мере необходимости, но не реже 1 раза в 1 сутки в дни без снегопада

	(или подметание территорий, свободных от снежного покрова)	но не реже 1 раза в 3 суток в дни без снегопада	но не реже 1 раза в 2 суток в дни без снегопада	
4	Очистка территории от наледи и льда	по мере необходимости, но не реже 1 раза в 2 суток во время гололёда		по мере необходимости, но не реже 1 раза в сутки во время гололёда
5	Посыпка территории противогололедными материалами	по мере необходимости при возникновении скользкости, обработка первоочередных территорий не должна превышать 1,5 часа, а срок окончания всех работ - 3 часа		
6	Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов	по мере необходимости, но не реже 1 раза в 3 суток (промывка - 1 раз в месяц)	по мере необходимости, но не реже 1 раза в 2 суток (промывка - 1 раз в месяц)	по мере необходимости, но не реже 1 раза в сутки (промывка - 1 раз в месяц)
7	Уборка контейнерных площадок	не реже одного раза в день		
8	Уборка площадки перед входом в подъезд	не реже одного раза в день		
	Теплый период (с 01 мая по 31 августа)			
9	Подметание и частичная уборка территории	1 раз в 3 суток	1 раз в 2 суток	1 раз в сутки
10	Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов	1 раз в сутки (промывка - 2 раза в месяц)		
11	Уборка газонов	по мере необходимости, но не реже 2 раз в неделю		
12	Выкашивание газонов (при высоте растений более 30 см)	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год		
13	Уборка детских, спортивных и хозяйственных площадок и площадок для отдыха	по мере необходимости, но не реже 2 раз в неделю		
14	Прочистка ливневой канализации	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год в соответствии с планом - графиком		
15	Уборка контейнерных площадок	не реже одного раза в день		
16	Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решётки и приямка	1 раз в неделю		

5. Состав и периодичность работ по вывозу мусора (с обслуживаемых контейнерных площадок)

№	Перечень работ	Периодичность

1	Вывоз мусора	в соответствии с планом-графиком

6. Состав и периодичность работ по аварийно-диспетчерскому обслуживанию

№	Перечень работ	Периодичность
1	Устранение аварий в соответствии с предельными сроками устранения недостатков (сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и отопления)	круглосуточно
2	Содержание аварийно-диспетчерской службы	круглосуточно

7. Состав и периодичность обязательных плановых осмотров визуальным способом (по внешним признакам износа) общего имущества многоквартирного дома (в соответствии с нормативно-технической документацией и техническим паспортом дома, без выполнения работ по текущему ремонту)

№	Элементы и помещения здания	Периодичность осмотров (раз в год)		Примечание
		Общий	Частичный	
1	Крыши	2	-	При проведении общих осмотров
2	Деревянные конструкции и столярные изделия	2	-	
3	Каменные конструкции (в т.ч. железобетонные)	2	-	
4	Металлические конструкции	2	-	
5	Внутренняя и наружная отделка, фасады	2	-	
6	Дворовое освещение	По мере необходимости	По мере необходимости	Чрезвычайные ситуации, на следующий день
7	Внутридомовые электросети и этажные электрощитки	2	-	Электрощитки на квартиры
8	Электросети в подвалах, подпольях и на чердаках	2	-	по графику упр. организации
9	Вводные распределительные устройства (ВРУ)	2	-	по графику упр. организации
10	Электр. светильники с заменой перегоревших ламп и чисткой	-	По мере необходимости	При проведении общих осмотров
11	Осмотр систем горячего и холодного водоснабжения, проложенных в подвальных помещениях и на чердаках	не реже 1 раза в 1 месяц	По мере необходимости	В соответствии с планом-графиком
12	Осмотр водомерных узлов			
13	Осмотр систем водоотведения и			

	подвальных помещениях			
14	Осмотр канализационных выпусков в канализационные колодцы			

8. Состав и периодичность работ по содержанию конструктивных элементов здания (в соответствии с нормативно-технической документацией и техническим паспортом дома, в зависимости от этажности)

№	Перечень работ	Периодичность	
		для жилого дома этажностью до 6 эт.	для жилого дома этажностью свыше 6 эт.
1	Очистка чердачных помещений от посторонних предметов и мусора	1 раз в год: чердак, кровля, тех.этаж	1 раз в год: кровля, тех.этаж
2	Очистка кровли от мусора, грязи, листьев и посторонних предметов	2 раза в год	
3	Закрытие чердачных слуховых окон, выходов на кровлю	по необходимости	
4	Проверка исправности слуховых окон, выходов на кровлю	по мере необходимости	-
5	Удаление с крыш сосулек и наледи (размером более 50 см над тротуарами и входами в подъезды)	по мере необходимости	
6	Очистка подвалов от мусора	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год	
7	Укрепление флагодержателей, подготовка зданий к праздникам	по мере необходимости	
8	Очистка фасадов от наклеенных несанкционированных объявлений	по мере необходимости	
9	Проверка состояния продухов в цоколях зданий (с закрытием в холодный период)	регулярно	
10	Проверка состояния входных дверей и оконных заполнений	по мере необходимости	по мере необходимости
11	Смена шпингалетов на окнах и дверях подъездов	по мере необходимости	по мере необходимости
12	Смена ручек на окнах и дверях подъездов	по мере необходимости	по мере необходимости
13	Установка пружин на входных дверях	по мере необходимости	по мере необходимости

9. Состав и периодичность работ по обслуживанию сетей горячего и холодного водоснабжения и водоотведения (инженерные сети, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома)

№	Перечень работ	Периодичность
1	Проверка основных задвижек и вентилей, предназначенных для отключения и регулирования систем горячего и холодного водоснабжения	2 раза в месяц, с заменой запорных устройств при необходимости
2	Проверка укрепления трубопроводов водоснабжения и канализации	по мере необходимости, с заменой креплений трубопроводов
3	Набивка сальников в запорных устройствах систем горячего и холодного водоснабжения	по мере необходимости
4	Уплотнение резьбовых соединений	по мере необходимости
5	Проверка изоляции трубопроводов	по мере необходимости с восстановлением изоляции
6	Промывка и прочистка водоподогревателя	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
7	Прочистка канализационных лежаков и выпусков канализации до системы дворовой канализации	по мере необходимости

10. Состав и периодичность работ по обслуживанию электрических сетей (инженерные сети, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома)

№	Перечень работ	Периодичность
1	Замена электроламп в светильниках наружного освещения (в т.ч. фасадных светильниках)	по мере необходимости
2	Замена перегоревших электролампочек в подъездах, подвалах, чердаках	по мере необходимости
3	Мелкий ремонт выключателей в подъездах, подвалах, чердаках	по мере необходимости
4	Мелкий ремонт электропроводки в подъездах, подвалах	по мере необходимости

11. Состав и периодичность работ по обслуживанию внутридомовых сетей теплоснабжения (инженерные сети, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома)

№	Перечень работ	Периодичность
1	Детальный осмотр разводящих трубопроводов	по мере необходимости, но не реже 1 раза в месяц
2	Детальный осмотр наиболее ответственных элементов системы (насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов и	по мере необходимости, но не реже 1 раза в неделю

	автоматич. устройств)	
3	Удаление воздуха из системы отопления	по мере необходимости
4	Промывка грязевиков	1 раз в год, в зависимости от степени загрязнения
5	Контроль за параметрами теплоносителя	не реже одного раза в день
6	Проверка исправности запорно - регулирующей арматуры	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
7	Снятие задвижек для внутреннего осмотра и ремонта	по мере необходимости, но не реже 1 раза в 3 года с заменой до 2 запорных устройств в год
8	Проверка плотности закрытия и смена сальниковых уплотнений	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
9	Проверка тепловой изоляции трубопроводов, проложенных в неотапливаемых помещениях	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год, с восстановлением изоляции
10	Осмотр технического состояния теплового пункта, оборудованного средствами автоматического регулирования	не реже 1 раза в сутки при отсутствии диспетчерского контроля
11	Промывка системы отопления дома	ежегодно после окончания отопительного сезона
12	Регулировка и наладка системы отопления дома	ежегодно в начале отопительного сезона

12 Состав, периодичность прочих услуг

№	Перечень работ	Периодичность
1	Техническое обслуживание и ремонт газового оборудования	в соответствии с нормативно-технической документацией
3	Проведение дератизации и дезинсекции	по мере необходимости
4	Проведение дополнительной дератизации и дезинсекции	по мере необходимости
5	Проверка качества воды	в соответствии с планом - графиком
6	Обслуживание вентиляционной системы дома	тех. осмотры; прочистка дымовентиляционных каналов в соответствии с нормативно-технической документацией; пылеуборка и дезинфекция не реже 1 раза в 3 года; устранение засоров по заявкам

13 Состав услуги управления

№	Перечень работ	Периодичность
1	Административно-управленческие услуги управляющей организации, направленные на обеспечение надлежащего содержания общего имущества	Постоянно
2	Учетно-расчетное обслуживание	учетно-расчетное обслуживание по рабочему расписанию, формирование платежных документов 1 раз в месяц
3	Услуги банка (комиссионное вознаграждение банка за прием платежей за коммунальную и жилищную услуги)	Постоянно
4	Информационные услуги (диспетчерские услуги)	Круглосуточно

Председатель ТСЖ _____ Зоткина Н.И.

23

Приложение №4 к договору управления
многоквартирным домом № 8 от 01.08.2014 г.

Отчет по управлению	Расходы за год, руб.
1. Амортизация	
2. Аренда	
3. Заработанная плата	
4. Отчисления на социальные нужды	
5. Материальные расходы	
Итого	

Отчеты по содержанию и текущему ремонту по многоквартирному дому производятся ежемесячно в актах выполненных работ и оказанных услуг.

Директор ООО «ЖЭК «Октябрьский» Зоткина Н.И.

24

...общее имущество в многоквартирном доме

Приложение №5 к договору управления
многоквартирным домом № 8 от 01.08.2014 г.

Размер платы за содержание и ремонт общего имущества

многоквартирного жилого дома по адресу: ***г.Саранск, ул. Волгоградская, д. 106, корп. 2***

Размер платы за содержание за 1 м^2 общей площади – 5 руб. 27 коп.

Размер платы за текущий ремонт и техническое обслуживание общего имущества в многоквартирном доме за 1 м^2 общей площади – 7 руб. 69 коп.

Размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом за 1 м^2 общей площади - 5 руб. 04 коп.

Председатель ТСЖ _____ Директор _____ Зоткина Н.И.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЖИЛИЩНО-ЭКСПЛУАТАЦИОННАЯ КОМПАНИЯ «ОКТЯБРЬСКИЙ» ОГРН 1141326001552 ИНН 1326228195 РЕСПУБЛИКА МОРДОВИЯ, Г.САРАНСК

25