

ДОГОВОР № 56/2016

управления многоквартирным домом с собственником помещения

город Новосибирск

«29» 04 2016 года

Собственник жилого (нежилого) помещения № 56 в многоквартирном доме по г. Новосибирск, ул. Николая Островского 120 (стр.),

Юрченко Людмила Владимировна
именуемый в дальнейшем «Собственник» с одной стороны и, Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Олимп», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Шапкина Вячеслава Юрьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, на условиях согласованных с управляющей организацией.

1.2. Условия настоящего Договора утверждены собранием Собственников и являются одинаковыми для всех Собственников помещений.

1.3. Предметом настоящего Договора является выполнение Управляющей организацией, в течение согласованного с Собственниками срока за плату, услуг по управлению, услуг и работ по содержанию, ремонту общего имущества и предоставлению коммунальных услуг в многоквартирном доме в объеме, предусмотренном приложениями № 2,3,4, а также осуществление иной направленной на достижение целей по управлению многоквартирным домом деятельности обеспечивающей благоприятные и безопасные условия проживания граждан.

1.4. Под собственниками в данном договоре понимаются, юридические и физические лица, имеющие на праве собственности жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме.

1.5. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление по настоящему договору, приведен в приложении № 1 к настоящему договору.

Техническая характеристика многоквартирного дома представлена в технической документации, которая находится у Управляющей организации.

1.6. Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом Собственников от имени и в интересах Собственников, после принятия соответствующего решения Собственниками в порядке, установленном Жилищным Кодексом РФ.

1.7. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно.

2. Обязанности сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Приступить к управлению многоквартирным домом не позднее чем через 30 дней со дня подписания договора управления многоквартирным домом с первым собственником помещения.

2.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложениями № 2, № 3, № 4 настоящего Договора.

2.1.3. Обеспечивать Собственника услугами установленного качества, в объеме, соответствующем решениям общего собрания собственников помещений, коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.

2.1.4. Принимать меры к устранению недостатков качества коммунальных услуг в течение **5 дней** с даты их обнаружения, а в случаях, если данные недостатки произошли по вине Управляющей организации, то в течение **3 дней** устранить их.

2.1.5. Незамедлительно принимать меры по устранению аварий.

2.1.6. Осуществлять контроль качества текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовых территорий в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями.

2.1.7. Своевременно, в рамках средств определенных собственниками, подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в зимний период.

2.1.8. Обеспечивать своевременное информирование Собственников о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, отопление, электроснабжение, газоснабжение), а также информировать Собственника о причинах и сроках устранения аварий на инженерных сетях, путем размещения информации в общедоступных местах многоквартирного дома.

2.1.9. В рамках действующего законодательства, обеспечивать регистрационный учет проживающих в многоквартирном доме граждан с целью предоставления соответствующих сведений органам государственной власти и органам местного самоуправления на основании данных регистрационного учета, а также выдавать справки обратившимся за ними гражданам. 2

2.1.10. Осуществлять прием и рассмотрение обращений и жалоб граждан по вопросам исполнения обязательств Управляющей организацией по настоящему договору в течение 10 дней с момента обращения.

2.1.11. Самостоятельно осуществлять выбор подрядных и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от собственного имени. В случае заключения договора с третьими лицами по техническому обслуживанию и ремонту по прямому поручению собственников, управляющая организация не несет ответственности за вред причиненный собственникам помещений действиями или бездействием указанных третьих лиц, а так же не отвечает за вред, возникший в будущем в результате некачественно произведенных работ.

2.1.12. В пределах финансирования, осуществляемого Собственниками, выполнять работы по текущему ремонту самостоятельно в полном объеме или частично либо путем заключения от собственного имени, но за счет Собственников договоров с подрядными организациями на отдельные виды работ по текущему ремонту.

2.1.13. На основании решения общего собрания собственников заключать договоры о передаче в пользование (ограниченное пользование) части общего имущества (земельный участок, конструктивные элементы, тех. этажи и т.п.) собственникам помещений в многоквартирном доме

2.1.14. На основании решения Собственников, самостоятельно или с привлечением третьих лиц, оказывать иные услуги, на прямую не указанные в настоящем договоре, но непосредственно связанные с управлением многоквартирным домом (охрана, видеонаблюдение подъезда и т.п.).

2.1.15. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников, в сроки, установленные настоящим Договором и законодательством РФ.

2.1.16. Информировать Собственников об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, и коммунальные услуги путем размещения информации об этом в общедоступных местах многоквартирного дома.

2.1.17. Направлять Собственникам при необходимости предложения о проведении текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

2.1.18. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год. Отчет размещается в общедоступных местах многоквартирного дома.

2.1.19. На основании заявки Собственников направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению(-ям) Собственника.

2.1.20. Предоставлять по письменному запросу членов Совета дома или любого собственника помещения в течение 3 календарных дней возможность ознакомиться и произвести копирование и фотосъемку собственными техническими средствами оригиналов технической документации на МКД, протоколов общих собраний собственников с результатами голосований по вопросам повестки, финансовых документов, касающихся управления МКД, договоров подряда и оказания услуг по МКД, показания приборов учета эл/энергии, ХВС, ГВС по МКД, квитанции с полной расшифровкой расходов.

2.1.21. Принять по акту от застройщика техническую и иную документацию на дом, а также зафиксировать в дефектной ведомости существующие недоделки с установлением срока их устранения.

2.1.22. В течение 30 дней с момента начала деятельности произвести выделение лицевого счета по электрической энергии и водоснабжению (ХВС и ГВС).

2.1.23. В случае расторжения настоящего договора по инициативе любой из сторон Управляющая организация обязуется передать всю техническую и исполнительную (протоколы собраний собственников, акты, предписания контролирующих органов и др.) документацию Совету дома по акту в течение 10 дней с даты расторжения.

2.2. Собственники помещений обязаны:

2.2.1. Использовать жилые и нежилые помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, а жилые помещения исключительно для проживания граждан.

2.2.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами, установленные действующим жилищным законодательством РФ.

2.2.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности, а так же не загромождать балконы и лоджии.

2.2.4. Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить в сроки, установленные действующим законодательством и за свой счет его ремонт, включая ремонт инженерного оборудования в пределах границ эксплуатационной ответственности, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, и оплачивать коммунальные услуги.

2.2.5. Содержать в надлежащем санитарном состоянии жилые и подсобные помещения, балконы и лоджии, соблюдать чистоту в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, бытовые и пищевые отходы в специально отведенные для этого места. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать в мусоропровод жидкие пищевые отходы. Не производить слив воды из систем и приборов отопления. Соблюдать правила содержания собак и кошек. Не допускать курение в местах общего пользования.

2.2.6. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

2.2.7. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и 3 незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

2.2.8. Соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц - пользователей помещений.

2.2.9. В случае отсутствия у собственника приборов учёта и /или выхода их из строя, пропуска межповерочного интервала приборов учета собственник обязуется извещать Управляющую организацию в течение 5 дней об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 5 дней.

При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Собственник обязан произвести оплату по количеству проживающих.

2.2.10. Своевременно и в полном объеме вносить Управляющей организации плату за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем Собственнику жилом помещении.

2.2.11. Допускать в занимаемые помещения, в заранее согласованное время, специалистов Управляющей организации и специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.2.12. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки, установленный Жилищным кодексом РФ. Согласовывать перепланировку и переустройство помещений с Управляющей организацией.

2.2.13. Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования, на контейнерных площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории.

При проведении Собственниками работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов оплачивать дополнительно либо осуществлять вывоз самостоятельно.

2.2.14. При сдаче жилого (нежилого) помещения в найм (аренду), производить оплату за жилищные и коммунальные услуги самостоятельно. О сдаче жилого (нежилого) помещения в найм аренду собственник обязан уведомить Управляющую организацию в пятнадцатидневный срок с момента заключения договора.

2.2.15. Осуществлять сброс снега (наледи, сосулек) с козырьков над балконами и лоджиями, не предусмотренных конструкцией многоквартирного дома, а так же с балконов и лоджий, балконных перил, оконных (балконных, на лоджиях) карнизов.

2.2.16. Согласовывать с Управляющей организацией:

- установку, подключение, использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулиующую и запорную арматуру;
- подключение и использование бытовых приборов и оборудования, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;
- перепланировку, переустройство и реконструкцию жилого помещения;
- осуществление переоборудования внутренних инженерных сетей;
- уведомлять Управляющую организацию о предстоящих перепланировках, переустройстве и реконструкции помещения;
- не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действия, связанные с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем.

2.2.17. Принять меры по установке, постановке на коммерческий учет индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг в соответствии с требованием действующего законодательства.

2.2.18. При переходе права собственности на помещение (договор купли-продажи, мены, дарения или иное законное основание) или при переводе жилого помещения в нежилое Собственники помещения обязаны погасить свою задолженность перед Управляющей организацией на дату перехода права собственности, а также не позднее 5 (пяти) дней с даты регистрации соответствующей сделки предоставить Управляющей организации соответствующие документы.

2.2.19. Обязаны размещать наружные блоки кондиционеров на фасаде многоквартирного дома только на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятого большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме и согласования с администрацией района города Новосибирска и Управляющей организацией (п.8.8.2. Местных нормативов градостроительного проектирования города Новосибирска, утвержденных Постановлением мэра города Новосибирска от 23.07.2007 N 563-а (ред. от 28.02.2014).

3. Права сторон

3.1. Собственники помещений имеют право:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору.

3.1.2. Требовать от Управляющей организации составления акта, фиксирующего вред, причиненный имуществу собственника в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг. Акт составляется с указанием фактических объемов повреждений.

3.1.3. Контролировать деятельность Управляющей организации по управлению многоквартирным домом, участвовать в планировании и приемке выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме путем организации проверок Советом дома данного многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников.

3.2. Собственники помещений не вправе:

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

3.2.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения управляющей организации.

3.2.3. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный жилой дом и в технический паспорт жилого помещения.

3.2.4. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

3.2.5. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

3.2.6. Осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

3.2.7. Производить наличные расчеты за любые виды услуг с исполнительным персоналом Управляющей организации, а так же подрядных организаций, за исключением пунктов и касс приема платежей.

3.2.8. Нанимать исполнительный персонал Управляющей организации, а так же подрядных организаций, на выполнение любых видов услуг в принадлежащем собственнику жилом помещении, без ведома управляющей организации и подрядных организаций.

3.3. Управляющая организация имеет право:

3.3.1. Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей по настоящему договору.

3.3.2. Требовать от Собственников оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором.

3.3.3. Требовать допуска в жилые и нежилые помещения, в заранее согласованное с Собственниками время, работников Управляющей организации, а также специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.4. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников и её производственных возможностей, привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

3.3.5. Приостановить предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления Собственников в случаях:

- а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляется водо-, тепло-, электро-, газоснабжение, а также водоотведение;
- б) стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также необходимости их локализации и устранения.

3.3.6. Приостановить или ограничить предоставление коммунальной услуги (до устранения нарушений) через 10 дней после письменного предупреждения (претензии) Собственника в случаях:

- а) несвоевременной или неполной оплаты Собственником коммунальных услуг за три и более расчетных периода подряд;

- б) самовольного присоединения к внутридомовым инженерным системам или присоединения к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета;
- в) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;
- г) использования Собственником бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения.

3.3.7. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника.

3.3.8. Оказывать услуги и работы, связанные с управлением, содержанием и текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома, не вошедшие в перечни работ, услуг, определенными приложениями № 2, № 3, настоящего Договора, на основании решения общего собрания собственников.

3.3.9. В случае нарушения Собственником п. 2.2.9. настоящего договора, производить перерасчет в соответствии с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354), 5

3.3.10. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, информации, предоставленной Собственниками, при наличии условий, указанных в п.2.2.9 настоящего договора, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству проживающих.

3.3.11. Взыскивать с должников сумму неуплат и убытков, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.3.12. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг (приложение 2,3,4), утвержденных общим собранием собственников помещений, если необходимость их проведения обусловлена: необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников, предписанием (представлением) уполномоченного органа.

Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование Собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на информационных досках каждого подъезда.

3.3.13. Размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, являющихся общим имуществом Собственников.

3.3.14. Распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) с последующим использованием полученных от этого денежных средств на содержание, текущий и капитальный ремонт, возмещение убытков по актам вандализма, вреда по деликатным отношениям, устранение аварийных ситуаций, а также на иные цели, устанавливаемые собственниками. При этом вознаграждение Управляющей организации составляет 15 % от денежных средств, полученных по таким договорам.

4. Порядок расчетов

4.1. Порядок определения цены договора

4.1.1. Цена договора управления устанавливается в размере стоимости услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию (в том числе по предоставляемым жилищным услугам), текущему ремонту общего имущества, перечень и объем которых определяется в соответствии с приложениями № 2 и № 3 к настоящему Договору, а так же стоимости коммунальных услуг.

4.1.2. Собственники помещений в многоквартирном доме ежегодно на общем собрании собственников, проводимом в порядке ст. 44-48 ЖК РФ, определяют цену договора управления.

4.1.3. Стоимость услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию (в том числе предоставлению жилищных услуг), текущему ремонту общего имущества определяется в приложении № 3 к настоящему договору, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

4.1.4. Стоимость коммунальных услуг определяется в приложении № 4, стоимость определена на момент заключения договора, в случае изменения стоимости коммунальных услуг, в соответствии с решением уполномоченного органа, принимается к расчетам по настоящему договору новая стоимость. Стороны пришли к соглашению, что в таком случае приложение № 4 является измененным и принимается новая стоимость без оформления дополнительного соглашения к настоящему договору управления.

4.1.5. В случае если Собственниками помещений в многоквартирном доме до начала календарного года на общем собрании не установлена цена договора управления на будущий календарный год, размер платы за содержание и управление подлежит перерасчету на величину предельного индекса изменения размера платы граждан за коммунальные услуги по городу Новосибирску, установленного уполномоченным органом.

4.1.6. Управляющая организация информирует в письменной форме Собственников об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за тридцать дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

4.2. Порядок определения платы за содержание и ремонт помещений, и ее размеры

4.2.1. Сумма, подлежащая к оплате по настоящему договору определяется для каждого Собственника пропорционально его доле на общее имущество Собственников соответствующих жилых и нежилых помещений в общем имуществе Собственников.

4.3. Порядок определения платы за коммунальные услуги и ее размеры

4.3.1. Размер платы за коммунальные услуги (ежемесячный платеж), предусмотренный настоящим договором, рассчитывается:

- при наличии общедомовых и индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в соответствии с показаниями приборов учета;

- при отсутствии общедомовых и индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в соответствии с нормативами потребления коммунальных услуг и соответствующими тарифами, установленными уполномоченными органами в соответствии с действующим законодательством.

4.4. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и платы за жилищные и коммунальные услуги

4.4.1. Оплата Собственником по настоящему договору производится согласно действующему законодательству ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании информации передаваемой в пункты приема платежей.

4.4.2. Не использование Собственником принадлежащего ему жилого помещения, не освобождает Собственника от платы за жилищные услуги по содержанию, текущему ремонту дома и, а также за предоставленную коммунальную услугу по отоплению принадлежащего ему жилого помещения.

4.4.3. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с

устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы. 6

5. Ответственность сторон

5.1. Ответственность Управляющей организации:

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Собственника, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

5.2. Ответственность Собственников жилых помещений:

5.2.1. Управляющая организация вправе взыскать с Собственников ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением обязанностей по настоящему договору.

5.2.2. Собственники, не обеспечившие допуск работников Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, членами их семей).

5.2.3. Собственники помещений, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Пеня удерживается Управляющей организацией из средств, вносимых собственником при внесении платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

5.2.4. В случае неисполнения обязанности установленной пунктом 2.2.16. настоящего договора, управляющая организация имеет право выдать уведомление обязательное для исполнения собственником с указанием срока для исполнения обязанности указанной в п. 2.2.16. настоящего договора. В случае неисполнения требования управляющей организации указанного в уведомлении в установленный срок, управляющая организация имеет право самостоятельно произвести необходимые действия, в таком случае расходы управляющей организации включаются в счет собственника помещения.

5.3. Условия освобождения от ответственности:

5.3.1. Управляющая организация не несет ответственность:

- по обязательствам собственников помещений;
- за противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- в случаях использования собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- в случаях возникновения аварий, произошедших не по вине управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента, когда управляющая организация приступила к управлению многоквартирным домом;
- за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт;
- в случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

6. Совет многоквартирного дома

6.1. Собственники помещений многоквартирного дома в течение 45 дней, с момента выбора способа управления – Управляющая организация, обязаны на общем собрании избрать Совет многоквартирного дома из числа Собственников помещений в данном доме.

6.2. Количество членов Совета многоквартирного дома устанавливается на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено решением общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, количество членов Совета многоквартирного дома устанавливается с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир, но не менее трех.

6.3. Совет многоквартирного дома:

6.3.1. Обеспечивает выполнение решений общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме;

6.3.2. Выносит на общее собрание Собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых Собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в 7 данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции Совета многоквартирного дома, избираемых комиссией и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит Жилищному кодексу РФ;

6.3.3. Представляет Собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;

6.3.4. Представляет Собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании Собственников помещений в данном доме свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании; в случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется Советом данного дома совместно с такой комиссией;

6.3.5. Осуществляет контроль над оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом и над качеством предоставляемых коммунальных услуг Собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме;

6.3.6. Представляет на утверждение годового общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе.

6.4. Совет многоквартирного дома действует до переизбрания на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме или в случае принятия решения о создании товарищества собственников жилья до избрания правления товарищества собственников жилья.

6.5. Совет многоквартирного дома подлежит переизбранию на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме каждые два года, если иной срок не установлен решением общего собрания Собственников помещений в данном виде. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей Совет многоквартирного дома может быть досрочно переизбран общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме.

6.6. Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом, могут избираться комиссией Собственников помещений в данном доме, которые являются коллегиальными совещательными органами управления многоквартирным домом.

6.7. Комиссии собственников помещений в многоквартирном доме избираются по решению общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме или по решению Совета многоквартирного дома.

6.8. Из числа членов Совета многоквартирного дома на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме избирается председатель Совета многоквартирного дома.

6.9. Председатель Совета многоквартирного дома осуществляет руководство текущей деятельностью Совета многоквартирного дома и подотчетен общему собранию Собственников помещений в многоквартирном доме.

6.10. Председатель Совета многоквартирного дома:

- на основании доверенности, выданной Собственниками помещений в многоквартирном доме, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания Собственников помещений в данном доме, договор управления многоквартирным домом. По договору управления многоквартирным домом приобретают права и становятся обязанными все Собственники помещений многоквартирного дома, предоставившие председателю Совета многоквартирного дома полномочия, удостоверенные такими доверенностями. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе потребовать от управляющей организации копии этого договора;

- осуществляет контроль над выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества.

7. Порядок осуществления контроля

7.1. Контроль исполнения Управляющей организацией настоящего договора осуществляется Собственниками помещений в многоквартирном доме через Совет многоквартирного дома.

7.1.1. Контроль осуществляется путем:

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

- получения Советом многоквартирного дома от Управляющей организации отчета о выполнении обязательств по настоящему договору за прошедший год не позднее 31 марта года, следующего за отчетным;

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

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

- участия Советом многоквартирного дома в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации; 8 - составления с участием Советом многоквартирного дома актов о нарушении условий Договора.

7.2. Контроль исполнения Собственником своих обязательств по настоящему договору осуществляется уполномоченными представителем Управляющей организации, а также иными, уполномоченными на то должностными лицами государственных и муниципальных органов.

7.3. Все случаи ненадлежащего предоставления работ или услуг оформляются письменным актом с обязательным участием управляющей организации Собственников, их уполномоченных лиц, иных лиц.

Акт должен содержать: дату, время и место его составления, дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), Управляющей организации, иным лицам), описание, фотографии, видеозапись (при наличии возможности) повреждений имущества, все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта, подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

8. Форс – мажор

8.1. 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.

8.2. 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.

8.3. 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.

9. Порядок разрешения споров

9.1. Все споры и разногласия Сторон подлежат разрешению в судебном порядке по месту нахождения Управляющей организации или по месту нахождения собственника в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10. Прочие условия

10.1. Настоящий договор вступает в силу с момента принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об утверждении настоящего договора – 25.03.2016 года, имеет срок 5 лет и действует до 25.03.2021 года.

При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

10.2. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

10.3. Управляющей организацией вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом в случаях:

- отказа Собственников на общем собрании в принятии решения об установлении платы согласно разделу 4 настоящего договора на новый календарный год;
- отказа Собственников от принятия решения на общем собрании о проведении текущего ремонта;
- отказа Собственников от принятия решения на общем собрании собственников по вопросам проведения работ связанных с исполнением предписаний уполномоченных органов власти.

При принятии решения Управляющей организацией о расторжении настоящего договора управления в одностороннем порядке, управляющая организация не менее чем за 30 календарных дней уведомляет собственников помещений о расторжении договора путем вывешивания уведомления о расторжении договора управления в общедоступном месте.

10.4. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

10.5. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным Сторонами настоящего договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях.

10.6. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых храниться в управляющей организации, второй выдается Собственнику на руки.

10.7. В случае прекращения у Собственника права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Собственника считается расторгнутым. При этом расторжение договора не влечет прекращения обязательств, не исполненных Собственником на момент расторжения договора. При этом новый Собственник присоединяется к настоящему договору путем его подписания.

10.8. Все приложения к настоящему договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленном настоящим договором, являются его неотъемлемой частью. 9

10.9. При подписании настоящего договора, а также изменений и дополнений, переписки по исполнению настоящего договора со стороны Управляющей организации допускается использование факсимильного воспроизведения подписи.

10.10. К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1 - Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 2 - Перечень услуг (работ) по управлению

Приложение № 3 - Перечень работ по содержанию многоквартирного дома.

Приложение № 4 - Стоимость коммунальных услуг.

11. Адреса и реквизиты сторон:

Управляющая организация
Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая Компания «Олимп»
ИНН 5401952863КПП 540101001
630010, г. Новосибирск,
ул. Волочаевская д. 57/1, офис 4
р/с 40702810601440000189
банк НФ ПАО «МДМ БАНК» г. Новосибирск
БИК 045004775
к/с 30101810850040000775

/В.Ю.Шапкин/



Собственник

Зверев
Ирина
Владимирова
паспорт 5000 №29171
УВД Зауральского района
г.О. Златоуст. ул. 06.08.1971
ЗП

Состав общего имущества многоквартирного дома

Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: г. Новосибирск, ул. Николая Островского, дом 120
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии):---
3. Серия, тип постройки: индивидуальный проект
4. Год постройки: 2016г.
5. Степень износа по данным государственного технического учёта: ---
6. Степень фактического износа:---
7. Количество этажей: 20
8. Наличие подвала: да
9. Наличие цокольного этажа: нет
10. Наличие мансарды: нет
11. Наличие мезонина: нет
12. Количество квартир: 234 кв.
13. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: подземная автостоянка (53 машино-места), офисы № 1-6
14. Строительный объём: 64440 куб.м.
15. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками: 13590,1 кв. м.
 - б) жилых помещений (общая площадь жилых помещений, за исключением балконов, лоджий): 9697,5 кв. м.
 - в) нежилых помещений, общая площадь, в том числе: 3892,6 кв. м.
площадь общего имущества в многоквартирном доме: 2918,8 кв. м.
 - г) площадь балконов, лоджий (без коэффициентов): 1633,5 кв. м.
16. Количество лестниц: 2 шт.
17. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки): 726 кв. м.
18. Уборочная площадь общих коридоров: 975,6 кв. м.
19. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы): 2185 кв. м.
20. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: 5302 кв. м.
21. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии):
 - В состав общего имущества включаются:
 - 1) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
 - 2) крыши;
 - 3) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
 - 4) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
 - 5) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
 - 6) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства;
 - 7) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.
 - 8) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
 - 9) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, ответвлений от стояков до первой запорной арматуры (крана) отключающей потребление тепла на индивидуальные нужды, при этом данная запорная арматура является общедомовой собственностью. К внутридомовой системе отопления относятся: обогревающие элементы, расположенные в местах общего пользования, регулирующая и запорная арматура, регулирующая систему в целом, коллективные (общедомовые) приборы учета тепловой энергии, а также другое оборудование, расположенное на этих сетях, предназначенное для обслуживания более чем одного помещения. К внутридомовой системе отопления не относятся обогревающие элементы предназначенные для обогрева помещений, не относящихся к общему имуществу собственников помещений, а так же ответвление от указанных обогревающих элементов и оборудование

10) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

11) Внешней границей 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, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Управляющая организация	Собственники
Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Олимп»  /В.Ю.Шапкин/	 



Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом


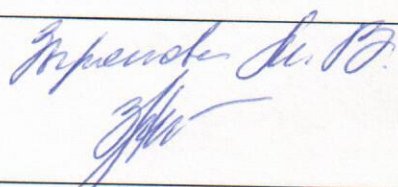
№ п/п	Перечень (услуг) работ
1.	Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому.
2.	Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством выполнения работ.
3.	Заключение договоров теплоснабжения, водоснабжения, электроснабжения, вывоза ТБО (ЖБО), обслуживания лифтов, обслуживания ППА, охраны или консьержной службы.
4.	Осуществление контроля начисления платы, перерасчет и корректировка начисления платежей.
5.	Осуществление контроля качества жилищных и коммунальных услуг.
6.	Представление устных разъяснений гражданам (собственникам жилых и нежилых помещений) о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома.
7.	Осуществление регистрационного учета граждан, в том числе выдача следующих справок: выписка из лицевого счета
8.	Информирование граждан – Собственников жилых помещений об изменении тарифов на жилищные и коммунальные услуги.
9.	Подготовка предложений о проведении текущего и капитального ремонта

Перечень работ и услуг по, содержанию общего имущества в многоквартирном доме № 120 по ул. Николая Островского, г. Новосибирск

№ п/п	Наименование работ	Периодичность исполнения
1.	Техническое обслуживание внутрименового инженерного оборудования и конструктивных элементов жилого дома при проведении технических осмотров: проверка, профилактические работы и устранение незначительных неисправностей в системах горячего и холодного водоснабжения и канализации	
	- осмотр систем горячего и холодного водоснабжения, проложенных в подвальных помещениях и на чердаках	не реже 1 раза в месяц
	- проверка основных задвижек и вентилях, предназначенных для отключения и регулирования систем и холодного водоснабжения	2 раза в месяц, с заменой запорных устройств при необходимости
	- набивка сальников в запорных устройствах, проверка изоляции трубопроводов, уплотнение резьбовых соединений смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, укрепление трубопроводов, прочистка канализационных лежаков и выпусков канализации до системы дворовой канализации, проверка исправности канализационных вытяжек и расшатавшихся сантехприборов в местах их присоединения к трубопроводу и др.	по мере необходимости
	проверка, профилактические работы и устранение незначительных неисправностей в системах отопления	
	- детальный осмотр разводящих трубопроводов	не реже 1 раза в месяц
	- проверка исправности наиболее ответственных элементов системы (насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов и автоматических устройств)	по мере необходимости, но не реже 1 раза в неделю
	- проверка тепловой изоляции трубопроводов, проложенных в неотапливаемых помещениях	не реже 2 раз в год, с восстановлением изоляции
	- осмотр технического состояния теплового пункта, оборудованного средствами автоматического регулирования, контроль за параметрами теплоносителя	не реже 1 раза в сутки
	- промывка системы отопления дома	ежегодно по окончании отопительного сезона
- консервация и расконсервация отопительной системы дома	По 1 разу в год	
- регулировка и наладка системы отопления дома	ежегодно в начале отопительного сезона	
- удаление воздуха из системы отопления	по мере необходимости	
- промывка грязевиков	1 раз в год, в зависимости от степени загрязнения	
- восстановление теплоизоляции, набивка сальников, устранение течи в трубопроводах и арматуре, очистка от накипи запорной арматуры и др.	по мере необходимости	
проверка и устранение незначительных неисправностей электро-технических устройств		
- проверка электросети в подвалах, подпольях и на чердаках, вводных распределительных устройств (ВРУ)	по плану-графику упр. организации	
- смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки	по мере необходимости	
- замена перегоревших электроламп в светильниках наружного освещения (в т.ч. фасадных светильников) в подъездах, подвалах и чердаках	по мере необходимости	

	- проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов и др.	Не реже 2 раз/год, по мере необходимости
2.	Работы, выполняемые при подготовке жилого дома к эксплуатации в весенне-летний период :	
	- укрепление водосточных труб, колен и воронок, снятие пружин на входных дверях, ремонт просевших отмостков и др.	по мере необходимости
	- расконсервирование, консервация и ремонт поливочной системы	2 раза/год, весной и осенью
	- очистка и помывка фасадов дома от надписей, загрязнений от наклеенных несанкционированных объявлений и т.д.	о мере необходимости, не менее 1 раза/год
	- ремонт оборудования детских и спортивных площадок	по мере необходимости, не менее 1 раза/год
	- очистка кровли от мусора, грязи, листьев и посторонних предметов	не менее 2-х раз/год
	- обслуживание вентиляционной системы дома (проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах ремонт, утепление, прочистка и др.)	не реже 2 раз/год, дезинфекция не реже 1 раза в 3 года; устранение засоров по заявкам
3.	- укрепление водосточных труб, колен и воронок, снятие пружин на входных дверях, ремонт просевших отмостков и др.	по мере необходимости
	Работы, выполняемые при подготовке жилого дома к эксплуатации в осенне-зимний период	
	- укрепление и частичный ремонт парапетных ограждений, частичный ремонт кровли	по мере необходимости
	- остекление и закрытие чердачных слуховых окон, замена разбитых стекол окон, ремонт труб наружного водостока, устранение причин подтапливания подвальных помещений и др.	по мере необходимости
	- ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях, установка пружин или доводчиков на входных дверях, смена ручек и шпингалетов на окнах и дверях подъездов и др.	по мере необходимости
	- проверка и обеспечение нормального состояния продухов в подвале и цоколях Дома	1 раз /год
	-удаление с крыш сосулек и наледи (размером более 50 см над тротуарами и входами в подъезды)	по мере необходимости
4.	- укрепление и частичный ремонт парапетных ограждений, частичный ремонт кровли	по мере необходимости
	Состав и периодичность работ по содержанию лифтов	
	- техническое обслуживание	ежемесячно, согласно договору со специализированной организацией
	- техническое освидетельствование	1 раз в год
5.	страхование лифтов	1 раз в год
	Состав и периодичность работ по санитарному содержанию помещений общего пользования	
	<i>влажное подметание лестничных площадок и маршей:</i>	
	- нижних трех этажей и места перед загрузочными клапанами; - выше третьего этажа; - мытье лестничных площадок и маршей с 1-ого по 9-ый этаж; - мытье лестничных площадок и маршей с 10-ого по 18-ый этаж; - мытье пола кабины лифтов; - влажная протирка стен, дверей, оконных ограждений, перил, чердачных лестниц, плафонов, почтовых ящиков, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, обметание пыли с потолков; - влажная протирка стен, дверей, потолков и плафонов кабины лифта; - влажная протирка подоконников, отопительных приборов; - мытье окон. - очистка чердачных помещений и подвалов от посторонних предметов и мусора	5 раз в неделю 2 раза в неделю 2 раза в месяц 2 раза в месяц 5 раз в неделю 1 раз в год 2 раза в месяц 2 раза в год 2 раза в год по мере необходимости
6.	Состав и периодичность работ по санитарному содержанию придомовых территорий	
	в холодный период:	
	- подметание территории в дни без снегопада	1 раз/сутки
	- сдвигание свежевывавшего снега в дни сильных снегопадов	2 раза в сутки в дни сильных снегопадов
	- посыпка территории пескосмесью	в дни гололеда не менее 1 раза в день
	- механизированная уборка и вывоз снега	При необходимости, по согласованию с Собственниками помещений в доме
	- сбрасывание снега с крыши Дома, сбивание сосулек	по мере необходимости
	- очистка от наледи и льда крышек люков и пожарных колодцев	1 раз в неделю
	- очистка контейнерной площадки	5 раз в неделю
	- сметание снега со ступеней и площадки перед входом в подъезд	4 раза в неделю
	- протирка указателей	2 раза за период
	теплый период:	
	- подметание территории с дни без осадков или в дни с осадками до 2 см	1 раз/сутки


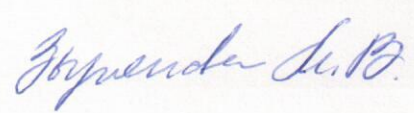

	- частичная уборка территории в дни с осадками более 2 см	2 раза в неделю
	- уборка газонов	1 раз в двое суток
	- стрижка газонов	2 раза в сезон
	- подметание ступеней и площадок перед входом в подъезд	1 раз в неделю
	- подметание ступеней и площадок перед входом в подъезд	1 раз в неделю
	- уборка контейнерной площадки	5 раз в неделю
	- уборка приямков	1 раз в месяц
	- протирка указателей	2 раза за период
	- промывка урн	1 раз в месяц
	- покраска скамей, урн, ограждений	1 раз в год
	- очистка урн, установленных возле подъездов от мусора	1 раз в год
	- поливка газонов, зеленых насаждений	1 раз в сутки
	- поливка тротуаров и замощенной территории	по мере необходимости
7.	Сбор, вывоз и утилизация твердых бытовых отходов	не реже 1-го раза в сутки
8.	Дератизация/ Дезинсекция	1 раз в квартал / 2 раза в год
9.	Техническое обслуживание общедомовых приборов учета (тепловая энергия, горячее и холодное водоснабжение)	ежемесячно, согласно договору со специализированной организацией
10.	Состав работ и услуг по управлению домом	
	- хранение и ведение технической документации на Дом и иных, связанных с управлением Домом документов	ежедневно
	- организация работ по содержанию и ремонту общего имущества	ежедневно
	- организация работ по предоставлению коммунальных услуг	ежедневно
	- организация текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома	по мере необходимости
	- проведение оплаты работ и услуг подрядных организаций в соответствии с заключенными договорами за надлежащее качество работ и услуг	В соответствии с договорами
	- осуществление систематического контроля над качеством услуг и работ подрядных организаций и за исполнением договорных обязательств	по мере необходимости
	- выполнение диспетчерских функций по приему заявок от населения и функций, связанных с регистрацией граждан	по мере необходимости
	- взыскание задолженности Собственников помещений в доме по оплате ЖКУ	по мере необходимости
	- ведение реестра собственников помещений в Доме	ежедневно
	- представление общих интересов Собственников во взаимоотношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления	по мере необходимости
	- подготовка предложений Собственникам о проведении ремонта общего имущества в Доме	
	- оказание технической помощи Совету дома в подготовке и проведении отчетного годового собрания Собственников	по мере необходимости, 1 раз/год
	- информирование Собственников об изменении тарифов на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Доме и коммунальные услуги	по мере необходимости

Управляющая организация	Собственники
Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Олимп»  /В.Ю.Шапкин/	

Перечень работ и услуг по текущему содержанию общего имущества в многоквартирном доме по ул. Николая Островского на 2016 год.

Характеристика МКД20-тиэтажный кирпичный МКД		
Количество подъездов 2		
Общая площадь жилых, нежилых помещений 13590,1 кв.м.		
<i>Перечень видов работ и услуг</i>	<i>Условия выполнения работ и оказания услуг</i>	<i>Цена работ и услуг в месяц на 1 кв.м. площади помещений, руб.</i>
Техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования	Проведение технических осмотров, профилактического ремонта и устранение незначительных неисправностей в системах отопления, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, а также: регулировка, наладка и испытание систем центрального отопления; промывка, опрессовка, консервация и расконсервация системы центрального отопления; укрепление трубопроводов, мелкий ремонт изоляции, проверка исправности канализационных вытяжек и устранение причин при обнаружении их неисправности.	2,65
Техническое обслуживание конструктивных элементов зданий	Проведение технических осмотров, профилактического ремонта, устранение незначительных неисправностей в конструктивных элементах здания, смена и восстановление разбитых стекол; ремонт и укрепление окон и дверей; очистка кровли от мусора, грязи, снега, наледи, снежных шапок и сосулек и т.д.	1,95
Санитарное содержание лестничных клеток		3,34
влажное подметание лестничных площадок и маршей	нижние три этажа - 5 раз в неделю, выше третьего этажа - 2 раза в неделю	2,95
мытьё лестничных площадок	2 раза в месяц	0,30
мытьё полов кабины лифта	5 раз в неделю	0,02
влажная протирка стен и дверей, плафонов и потолков кабины лифта	2 раза в месяц	0,02
влажная протирка стен, дверей, перил, плафонов, почтовых ящиков, шкафов для э/щитков	1 раз в год	0,01
влажная протирка подоконников, отопительных приборов	1 раз в год	0,01
мытьё окон	2 раза в год	0,03
Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества дома		3,79
холодный период		
подметание территории	асфальт 1 класса – 1 раз в двое суток, асфальт 2 и 3 класса – 1 раз в сутки	1,25
сдвигание свежесвалившегося снега в дни сильных снегопадов	2 раза в сутки в дни сильных снегопадов	2,25
посыпка территории пескосмесью	в дни гололеда не менее 1 раза в день	0,18
очистка от наледи и льда крышек люков и пожарных колодцев	1 раз в неделю	0,05
сметание снега со ступеней и площадки перед входом в подъезд	4 раза в неделю	0,06
теплый период		
подметание территории в дни без осадков или в дни с осадками до 2 см	асфальт 1 класса 1 раз в двое суток, грунт 2 класса и асфальт 2 и 3 класса – 1 раз в сутки	1,80
частичная уборка территории в дни с осадками более 2 см	асфальт 1, 2 и 3 класса - 50 % территории 1 раз в двое суток	0,01
уборка газонов	1 раз в двое суток	1,55
подметание ступеней и площадок перед входом в подъезд	2 раза в неделю	0,01
уборка приямков	1 раз в месяц	0,01

Техническое обслуживание общедомовых приборов учета (тепловая энергия, горячее и холодное водоснабжение)	ежемесячно, согласно договору со специализированной организацией	0,40
Обслуживание противопожарной автоматики	ежемесячно, согласно договору со специализированной организацией	0,59
Аварийная служба	круглосуточно	1,58
Сбор, вывоз и утилизация твердых бытовых отходов	Не реже одного раза в сутки	0,48
Обслуживание лифтов	ежемесячно, согласно договору со специализированной организацией	1,65
Ежегодное освидетельствование лифтов	ежегодно	0,15
Ежегодная страховка лифтов	ежегодно	0,15
Сбор платежей "ОРС"	ежемесячно, согласно договору	2,15
ИТОГО содержание общего имущества в многоквартирном доме		22,41
УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ	Планирование работ по содержанию и ремонту общего имущества дома; планирование финансовых и технических ресурсов; осуществление систематического контроля над качеством услуг и работ подрядных организаций и за исполнением договорных обязательств; проведение оплаты работ и услуг подрядных организаций в соответствии с заключенными договорами за надлежащее качество работ и услуг, взыскание задолженности по оплате ЖКУ; ведение технической документации по МКД, работа с населением, в т.ч. рассмотрение обращений и жалоб по качеству обслуживания; выполнение диспетчерских функций по приему заявок от населения и функций, связанных с регистрацией граждан и др.	2,94
ВСЕГО управление многоквартирным домом и содержание общего имущества в многоквартирном доме		25,35

Управляющая организация	Собственники
Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Олимп»  В.Ю.Шапкин/	 



к договору № 56/2016
от 29.04 2016 год

Стоимость коммунальных услуг на (январь-июнь) 2016 г.

№ п/п	Коммунальная услуга*	Стоимость (руб./ед. изм.) включая НДС	Основание установления стоимости 2015 года**
1.	Отопление	1144,34 руб./Гкал	Приказ Департамента по тарифам Новосибирской области от 09.12.2014 г. № 421-ЭЭ
2.	Электроснабжение	2,34 руб./Кв.ч.	Приказ Департамента по тарифам Новосибирской области от 26.12.2014 г. № 500-ЭЭ
3.	Холодное водоснабжение	15,94 руб./м³	Приказ Департамента по тарифам Новосибирской области от 09.12.2014 г. № 427-В
4.	Водоотведение	12,22 руб./м³	Приказ Департамента по тарифам Новосибирской области от 09.12.2014 г. № 427-В
5.	Горячее водоснабжение	Постановление Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г	

* - состав предоставляемых потребителю коммунальных услуг определяется степенью благоустройства многоквартирного дома, под которой понимается наличие в многоквартирном доме внутридомовых инженерных систем, позволяющих предоставлять потребителю коммунальные услуги.

** - в случае изменения стоимости коммунального ресурса изменения в настоящее приложение не вносятся, применяется вновь установленная стоимость в соответствии с актом уполномоченного органа.

В настоящем приложении под коммунальными услугами понимается:

Холодное водоснабжение – круглосуточное обеспечение потребителя холодной питьевой водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых по присоединенной сети в жилое помещение либо до водоразборной колонки;

Горячее водоснабжение – круглосуточное обеспечение потребителя горячей водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение;

Водоотведение – отвод бытовых стоков из жилого помещения по присоединенной сети;

Электроснабжение – круглосуточное обеспечение потребителя электрической энергией надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение;

Отопление – поддержание в жилом помещении, отапливаемом по присоединенной сети, температуры воздуха, указанной в пункте 15 приложения № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам (Постановление Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г.)

Управляющая организация	Собственники
Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Олимп»  В.Ю.Шапкин/	