

ДОГОВОР № 1

управления многоквартирным домом ул. Кирова, 27/3

г. Новосибирск

07 сентября 2014года.

Товарищество собственников жилья «Авангард» именуемое в дальнейшем «ТСЖ», в лице Председателя правления Сысоева Валентина Леонидовича, действующего на основании Устава, с одной стороны и _____, являющийся собственником квартиры № _____, расположенной по адресу: 630008, г.Новосибирск, ул.Кирова, д.27.к3, действующий на основании Свидетельства о государственной регистрации права _____, с другой стороны, именуемый в дальнейшем «Собственник», заключили (далее по тексту «Стороны») настоящий Договор управления многоквартирным жилым домом.

1. Цель договора

1.1. Настоящий Договор заключен с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилых помещениях в Многоквартирном доме, безопасного состояния Многоквартирного дома, соответствующего требованиям Законодательства РФ, надлежащего содержания и ремонта общего имущества Многоквартирного дома, соответствия потребительских характеристик Многоквартирного дома санитарным, гигиеническим, техническим и иным требованиям, предъявляемым к Многоквартирным домам Законодательством РФ.

2. Общие положения

2.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания членов ТСЖ. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме (в соответствии ст. 162 ч.4 ЖК РФ), определены в решении общего собрания членов ТСЖ «Авангард» от 07.09 2014 г. (протокол №3 от 07.09.2014г.)

2.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Жилищным Кодексом РФ, правилами предоставления коммуникационных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ от 23.05.2006г., №307. А так же, Стороны руководствуются правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг ненадлежащего качества, утвержденными постановлением Правительства РФ 13.08.2006г., №491; и другими нормативными актами РФ, Новосибирской области, г. Новосибирска.

2.3. Общая характеристика и состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление по настоящему договору, указан в Приложении № 1 к настоящему договору.

2.4. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определен с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества и указан в Приложении № 2 и 3 к настоящему договору. Изменение данного перечня возможно решением общего собрания членов ТСЖ в многоквартирном доме.

2.5. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания членов ТСЖ в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт, в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством, глава 15, Жилищного кодекса Р.Ф.

3. Термины, используемые в Договоре

3.1. Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности которого, на помещение в многоквартирном доме, зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователи - члены семей собственников жилых помещений, наймодатели и/или наниматели жилых (нежилых) помещений и члены их семей, владельцы нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Состав имущества - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: 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.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных 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 помещений в данном доме.

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

Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля 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, кровель, лифтов;
- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);
- вывоз и размещение ТБО на городской свалке;
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома- обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и обще-домовых 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, текущий ремонт тепловых сетей, включая внутренне инженерно-техническое оборудование квартир и нежилых помещений.

Включает:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
- текущий ремонт технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации).

3.2. Перечень и сроки выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяются в соответствии с пунктом 5.1.8 настоящего Договора.

4. Предмет Договора

4.1. Собственник поручает, а ТСЖ обязуется:

4.1.1. Предметом настоящего Договора является выполнение ТСЖ, в течение согласованного с Собственником срока за плату, услуг по управлению, услуг и работ по надлежащему содержанию, ремонту общего имущества и предоставлению коммунальных услуг в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, д. 27/3, а также осуществление иной, направленной на достижение целей по управлению многоквартирным домом деятельности.

4.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением 2 к настоящему Договору.

4.1.3. Предоставлять коммунальные услуги собственникам жилых (нежилых) помещений, а также членам их семей, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями Собственника в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе: холодное водоснабжение; горячее водоснабжение; водоотведение; электроснабжение; отопление.

4.1.4. Для этого, от имени и за счет Собственника, заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

4.1.5. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и охрану общего имущества), предусмотренные решением общего собрания ТСЖ в многоквартирном доме.

4.1.6. Информировать собственников помещений о заключении указанных в п. 4.1.3 и п. 4.1.4 договоров и порядке оплаты услуг.

4.1.7. Осуществляет выбор подрядных и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от имени и за счет Собственника.

4.1.8. В пределах финансирования, осуществляемого Собственником (на основании утвержденной на Общем Собрании сметы капитального ремонта), выполнять работы по капитальному ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от собственного имени, но за счет Собственника договоров с подрядными организациями на отдельные виды работ по капитальному ремонту.

4.1.9. Осуществлять контроль и требование исполнения договорных обязательств подрядными и прочими организациями.

- 4.1.10. Осуществлять приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.
- 4.1.11. Осуществлять начисление, сбор, перерасчет обязательных и иных платежей Собственника с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.
- 4.1.12. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, принимать участие в составлении соответствующих актов.
- 4.1.13. Составлять акты по фактам причинения вреда имуществу Собственника.
- 4.1.14. Подготавливать предложения Собственнику по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, а также предложения Собственнику относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника.
- 4.1.15. Подготавливать предложения и экономические расчеты по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, текущего (капитального) ремонта общего имущества на очередной год.
- 4.1.16. Осуществлять расчеты размеров платежей для каждого собственника.
- 4.1.17. Подготавливать предложения по минимизации затрат на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.
- 4.1.18. Осуществлять прием и рассмотрение обоснованных обращений и жалоб Собственника.
- 4.1.19. Осуществлять выдачу жилищных справок и иных документов в пределах своих полномочий.
- 4.1.20. Определять перечень мероприятий по ресурсосбережению и обеспечивать их реализацию.
- 4.1.21. В соответствии с действующим законодательством информировать Собственника и лиц пользующихся его помещениями, муниципальные и надзорные органы о незаконных перепланировках и переустройстве помещений.
- 4.1.22. Совершать другие юридически значимые и иные действия, направленные на управление многоквартирным домом.
- 4.1.23. Собственник обязуется оплачивать услуги ТСЖ в порядке, установленном настоящим Договором и действующим законодательством.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Товарищество собственников жилья обязано:

- 5.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора, действующим законодательством и Уставом ТСЖ.
- 5.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - 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.
- 5.1.3. Представлять интересы Собственника и (или) члена Товарищества 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.
- 5.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства (приложение б), а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. По требованию Собственника знакомить его с условиями совершенных ТСЖ сделок в рамках исполнения Договора.

- 5.1.5. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.
- 5.1.6. Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 5.1.7. Взимать за выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, плату за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги в соответствии с п. 6 настоящего Договора (Цена Договора и порядок расчета).
- 5.1.8. Периодичность проведения работ и предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования определяется Общим Собранием собственников помещений многоквартирного дома. (приложение 2, 3, 4).
- 5.1.9. Иные решения по проведению данных работ и услуг могут быть приняты на Общем Собрании ТСЖ, закреплены дополнительным соглашением к настоящему Договору за подписью обеих Сторон.
- 5.1.10. Обеспечивать потребителей коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.
- 5.1.11. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.
- 5.1.12. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственника и иных Пользователей и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом пунктов 8.2. и 8.3. Договора.
- 5.1.13. Уведомлять Собственника об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках Договора путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за десять дней до наступления перечисленных выше событий.
- 5.1.14. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг:
- физических лиц - не позднее, чем за 15 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере;
 - юридических лиц - в течение 15 рабочих дней со дня принятия новых тарифов заказным письмом с уведомлением.
- 5.1.15. Производить начисление платежей, установленных в п. 6.1. Договора, обеспечивая выставление счета в срок до 1 числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.
- 5.1.16. Производить сбор установленных в п. 6.1. Договора платежей.
- 5.1.17. Рассматривать все претензии Собственника и иных Пользователей, связанные с исполнением заключенных ТСЖ договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.
- 5.1.18. Обеспечивать Собственника и иных Пользователей информацией о телефонах аварийных служб путем размещения соответствующих объявлений на информационных досках дома и на Интернет-сайте ТСЖ.
- 5.1.19. Организовывать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме.
- 5.1.20. По требованию Собственника и иных Пользователей выдавать необходимые справки установленного образца.
- 5.1.21. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору 01 октября 2014 года.
- 5.1.22. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления за год в течение первого квартала следующего года путем размещения соответствующих документов на информационных досках дома, на Интернет-сайте ТСЖ. (приложение 5).
- 5.1.23. При заключении Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору, ТСЖ обязуется оказывать Собственнику и/или иным Пользователям содействие в решении следующих вопросов:

- оформление документов (копий) выписок, справок, связанных с правом собственности Собственника на помещение;
- оформление документов (копий), выписок, справок, связанных с перепланировкой помещения, произведенной в установленном законодательством порядке;
- ремонт помещения;
- перевод помещения из жилого помещения в нежилое и из нежилого в жилое;
- оказание Собственнику содействия в оформлении документов для передачи помещений в аренду;
- осуществление добровольного страхования жилых и нежилых помещений по договору со страховой организацией, обеспечение сбора страховых платежей, составление актов и смет на возмещение расходов по страховым случаям, выплату страхового возмещения после поступления денежных средств от страховой организации;
- сдавать в аренду подвальные и чердачные помещения, мансарды жилого дома, иные свободные помещения. Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание жилого дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием жилого дома и другие цели в соответствии с решением общего собрания ТСЖ;
- на основании решения общего собрания ТСЖ, осуществление надстройки, пристраивания к существующим строениям жилых и нежилых помещений;
- решение иных вопросов, предусмотренных Уставом ТСЖ и действующим законодательством.

5.2. Товарищество собственников жилья вправе:

- 5.2.1. Заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг самостоятельно или от своего имени по поручению членов ТСЖ или от имени и за счет членов товарищества с производителями (поставщиками) данных работ (услуг) и прочие договоры в интересах членов товарищества.
- 5.2.2. Самостоятельно составлять для утверждения на Общем Собрании смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома. Специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящим договором и Уставом товарищества цели.
- 5.2.3. Устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов, для каждого собственника помещений в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.
- 5.2.4. Выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги. Привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ и услуг.
- 5.2.5. Пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством.
- 5.2.6. Передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги.
- 5.2.7. Продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу.
- 5.2.8. Предоставлять в пользование или ограниченное пользование, часть общего имущества в многоквартирном доме.
- 5.2.9. В соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме.
- 5.2.10. Получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления

жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации.

5.2.11. Осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков.

5.2.12. Заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

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

5.2.14. В случае не предоставления Собственником или иными Пользователями до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории города Новосибирска нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета.

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

5.2.16. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

5.2.17. Прекращать предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником или иным Пользователем оплаты оказанных услуг более одного месяца или нарушения иных требований раздела 6 Договора.

5.2.18. Проверять соблюдение Собственником или иными Пользователями требований, установленных п.п. 5.3.1- 5.3.17 Договора.

5.2.19. Взыскивать с Собственника или иных Пользователей в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

5.2.20. Выставлять счета Собственнику на оплату коммунальных и других услуг до заключения договора со службами г. Новосибирска, в обязанности которых входит поставлять за плату электроэнергию, холодную воду, отопление, подогрев воды, водоотведение, эксплуатацию инженерных систем и коммуникаций, охрану придомовой территории, вывоз ТБО и др.

5.2.21. Ежемесячно в первый рабочий день после окончания срока, указанного в пункте 6.12. настоящего Договора вывесить на досках объявлений в подъездах Многоквартирного дома или на придомовой территории списки собственников помещений, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должников).

5.2.22. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям ТСЖ.

5.3. Собственник обязуется:

5.3.1. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставленные ему по Договору услуги. Возмещать ТСЖ расходы, связанные с исполнением Договора, расходы, направленные на охрану жизни и здоровья жильцов и другие расходы, направленные на общественно полезные цели, определенные Общим Собранием и/или Правлением ТСЖ.

Данные расходы включаются в выставляемый ТСЖ счет на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным ТСЖ порядком и условиями Договора.

5.3.2. Предоставить право ТСЖ представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственника или иных Пользователей) во всех организациях.

5.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;
- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- не допускать выполнения в квартире (нежилом помещении) работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 08-00 по местному времени);
- восстанавливать за свой счет все имущество, находящееся в общих проходах, лестничных клетках, коридорах подвальных помещений, в том числе: электрический счетчик, пожарный рукав, инженерные коммуникации, средства телефонии и Интернета, электросветильники, декоративные потолочные панели и другое имущество расположенное в общем коридоре, поврежденное Собственником;
- не допускать проживание рабочих бригад в ремонтируемых помещениях в период проведения ремонта.
- другие требования действующего законодательства.

5.3.4. Своевременно предоставлять ТСЖ сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, права на льготы для расчетов платежей за услуги по Договору;
- о проводимых с помещением, указанным в преамбуле к настоящему Договору, сделках, влекущих смену Собственника указанного помещения.

Представить Правлению ТСЖ договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

5.3.5. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям ТСЖ, а также представителям организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также, в случае возникновения аварийной ситуации, для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

5.3.6. 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 ТСЖ, 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 ТСЖ.

5.3.7. Своевременно сообщать ТСЖ о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику или иным Пользователям услуг в рамках настоящего Договора.

5.3.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с ТСЖ.

5.3.9. 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 ТСЖ.

5.3.10. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления,

утвержденным органами городского самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.3.11. Не производить слив воды из системы и приборов отопления, не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

5.3.12. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

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

5.3.14. Предоставлять ТСЖ не позднее последнего дня текущего месяца показания приборов учета.

5.3.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Новосибирской области и органов городского самоуправления города Новосибирска применительно к условиям настоящего Договора.

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

5.3.17. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома, находящееся в принадлежащих ему помещениях.

5.3.18. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

5.3.19. Не осуществлять размещение рекламы на фасадах домов, спутниковые антенны, кондиционеры без согласования с ТСЖ и без заключения надлежащего договора.

5.4. Собственник имеет право:

5.4.1. Знакомится с условиями сделок, совершенных ТСЖ в рамках исполнения Договора.

5.4.2. В случае неотложной необходимости обращаться к ТСЖ с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с ТСЖ.

5.4.3. При условии представления подтверждающих документов установленного образца, требовать в соответствии с установленным Правительством Российской Федерации порядком перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия (но не менее месяца) одного, нескольких или всех Пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику.

5.4.4. Требовать в установленном порядке от ТСЖ перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг).

5.4.5. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Московской области, города Дубна, применительно к условиям настоящего Договора.

6. Цена договора и порядок расчетов

6.1. Цена Договора и размер платы за содержание и ремонт общего имущества устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению. Собственник или иной Пользователь производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, электроснабжение, водоотведение, вывоз мусора);

- содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе, управление многоквартирным домом, охрана общей собственности а также капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома по решению Общего Собрания, на основании главы 15, Жилищного кодекса Р.Ф.

6.2 Цена договора управления и размер платы за содержание и ремонт общего имущества определяется исходя из цен и тарифов на оплату коммунальных услуг, утверждаемых Службой по тарифам Администрации города Новосибирска и подлежит перерасчету при их изменении (установление новых цен и тарифов), а также тарифов на оплату содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома и на дополнительные услуги (домофон, охрану, страхование общего и личного имущества), утверждаемых общим собранием собственников на основании сметы, представленной ТСЖ на предстоящий год.

6.3. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

- стоимостью за содержание, охрану и текущий ремонт общего имущества в размере **17,15 руб./м.кв.;**

- стоимостью коммунальных ресурсов, рассчитываемых от объемов потребляемых ресурсов в многоквартирном доме и тарифов, в соответствии с положениями настоящего Договора составляет: холодное водоснабжение - **руб./м.куб.**, горячее водоснабжение – **руб./м куб.**, водоотведение – **руб./м куб.**, отопление – **руб.м.кв.** с обязательной корректировкой платежей по окончании финансового года.

- стоимость дополнительных услуг, таких как сервисное обслуживание домофона в размере **30,0 руб. в месяц;**

- сумма отчислений в целевой фонд на аварийный (непредвиденный) ремонт составляет **1,21 руб.м.кв.**

Пересмотр или изменение цен на содержание и ремонт, тарифов на коммунальные и дополнительные услуги по настоящему Договору может осуществляться по истечении календарного года, в соответствии с законодательством РФ.

6.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6.5. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно доле занимаемого помещения, и за коммунальные услуги вносится **ежемесячно до десятого числа** месяца, следующего за истекшим месяцем.

6.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов.

6.7. В выставленном ТСЖ платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения; объем (количество) потребленных коммунальных услуг; установленные тарифы на коммунальные услуги; размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, с учетом исполнения условий настоящего Договора; размер платы за дополнительные услуги; сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются: размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также коммунальных услуг; дата создания платежного документа.

- 6.8. Собственник вносит плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома ТСЖ в соответствии с реквизитами, указываемыми в едином платежном (информационном) документе.
- 6.9. Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании Собственников дома с учетом предложений ТСЖ. Если Собственники помещений на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения, такой размер устанавливается Правлением ТСЖ.
- 6.10. Оплата Собственником или иными Пользователями оказанных услуг по настоящему Договору осуществляется на основании выставляемого ТСЖ счета (счет-извещение - для физических лиц, счет-фактура и счет на предоплату - для юридических лиц либо иные, не противоречащие требованиям действующего законодательства формы документов). В выставленном ТСЖ счете указываются: размер оплаты за оказанные услуги, сумма задолженности Собственника или иных Пользователей по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.
- 6.11. В случае изменения стоимости услуг по Договору ТСЖ производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.
- 6.12. Срок внесения платежей:
- до **10 числа месяца, следующего за истекшим**, - для физических лиц,
 - до **10 числа текущего месяца на основании счета на предоплату** - для юридических лиц. Счет-фактура является документом, подтверждающим факт оказания услуги.
- 6.13. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты предусмотренных услуг устанавливаются ТСЖ и доводятся до сведения Собственника и иных Пользователей в соответствии с порядком, устанавливаемым ТСЖ.
- 6.14. 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. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником или иным Пользователем в соответствии с выставленным ТСЖ счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником или иным Пользователем не позднее 10 дней со дня выставления счета.
- 6.15. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному Договору. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается в соответствии с Жилищным Кодексом РФ, с учетом предложений ТСЖ о дате начала капитального ремонта, сроках его проведения, 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.
- 6.16. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт, отопление, домофон, охрану и прочие услуги, стоимость которых оплачивается в соответствии с принадлежащей Собственнику площадью помещения. Перерасчет платы по услуге «управление» не производится.
- 6.17. В случае возникновения необходимости проведения ТСЖ не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника или иных Пользователей, либо в связи с нарушением Собственником или иными

Пользователями п.п. 5.3.3., 5.3.5. - 5.3.9., 5.3.11., 5.3.13., 5.3.16., 5.3.17, 5.3.19 настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

7. Ответственность Сторон

- 7.1. Собственник несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате его действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.
- 7.2. ТСЖ отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом
- 7.3. ТСЖ не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.
- 7.4. ТСЖ не отвечает по обязательствам членов товарищества.
- 7.5. Члены товарищества собственников жилья не отвечают по обязательствам товарищества.
- 7.6. В случае нарушения Собственником или иным Пользователем сроков внесения платежей, установленных разделом 6 Договора, ТСЖ вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) 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 ТСЖ, и подлежит уплате Собственником или иным Пользователем одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 6 Договора.
- 7.7. При нарушении Собственником или иным Пользователем обязательств, предусмотренных Договором, Собственник несет ответственность перед ТСЖ и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.
- 7.8. В случае, если Собственник своевременно не уведомил ТСЖ о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.
- 7.9. Собственник и иные Пользователи несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.
- 7.10. В случае причинения убытков Собственнику по вине ТСЖ последнее несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.
- 7.11. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, ТСЖ не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 7.12. 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.
- 7.13. Иное лицо (Пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

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 согласно действующему законодательству Российской Федерации.
- 8.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в ТСЖ.
- 8.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником или иным Пользователем в течение двух недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, ТСЖ не рассматривает.
- 8.4. Контроль деятельности ТСЖ включает в себя:

- предоставление членам ревизионной комиссии, членам Правления ТСЖ, собственников помещений многоквартирного дома информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества дома;
- оценку качества работы ТСЖ на основе установленных критериев.

8.5. Критериями качества работы ТСЖ являются:

- документально подтвержденная эффективность мероприятий по управлению общим имуществом многоквартирного дома;
- показатели уровня сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, прочие платежи;
- своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами;
- наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома;
- осуществление ТСЖ мер по контролю за качеством и объемом поставляемых Собственнику и иным Пользователям услуг;
- снижение количества обоснованных жалоб населения на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния многоквартирного дома;
- своевременность и регулярность (не реже одного раза в год) предоставляемой Общему Собранию его жильцов отчетной информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества.

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. Срок действия Договора

10.1. Настоящий Договор заключен на срок пять лет и вступает в силу с «01» октября 2014г., согласно Решению Общего Собрания от 07. сентября 2014 г.

10.2. Договор не может быть досрочно расторгнут Собственником, за исключением случаев ненадлежащего исполнения ТСЖ своих обязанностей по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

10.3. Изменения и дополнения к настоящему Договору вносятся путем заключения дополнительных соглашений подписанных обеими сторонами и являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.4. Расторжения настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренным действующим законодательством РФ.

10.5. В случае расторжения Договора ТСЖ за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязано передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации, руководящему органу объединения собственников, одному из собственников,

указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом.

10.6. Договор, также считается расторгнутым с Собственником с момента прекращения у него права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

10.7. 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.

10.8. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах для каждой из сторон и имеют равную юридическую силу.

11. Реквизиты Сторон:

Товарищество Собственников жилья

«Авангард»

Адрес: 630008 г. Новосибирск, ул. Кирова 27/3;

ИНН 54005497679; КПП 540501001;

ОГРН 1145476077273;

р/с 40703810401380000040 в ОАО «МДМ БАНК»

тел. +7-913-917-61-32; 8(383) 299-61-32.

Председатель ТСЖ _____

В.Л.Сысоев.

Собственник:

г, Новосибирск, ул. Кирова 27/3, кв. ____

подпись _____

Приложение № 1

к Договору управления многоквартирным домом

От «07» сентября 2014г.

Состав характеристика и состояние общего имущества многоквартирного дома по адресу; г.Новосибирск, ул. Кирова, 27/3

Серия, тип постройки

Год постройки 2009;

Этажность 16;

Количество квартир 535;

Общая площадь многоквартирного дома 50 781,40

Общая площадь жилых помещений 34 776,5 кв.м.

Общая площадь коммерческих помещений 2 485,00 кв.м.

Общая площадь нежилых помещений 13 619,90 кв.м.

Степень износа по данным государственного технического учета _____ %;

Год последнего комплексного капитального ремонта _____;

Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома

11 081,00 кв. м.

Кадастровый номер земельного участка 54:35:073105:19

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I Помещения и инженерные коммуникации общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество _____ шт.	Количество помещений, требующих текущего ремонта _____ шт.
Межквартирные лестничные площадки	Количество 120 шт.	Количество лестничных площадок, требующих текущего ремонта _____ шт.
Лестницы	Количество лестничных маршей - 240 шт.	Количество лестниц, требующих ремонта _____ шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт 16 шт.	Количество лифтовых шахт, требующих ремонта _____ шт.
Коридоры	Количество 120 шт.	Количество коридоров, требующих ремонта _____ шт.
Технические этажи	Площадь Материал пола	Санитарное состояние _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное)
Технические подвалы	Площадь 2 748,4 кв. м. Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал:	Санитарное состояние (указать удовлетворительное или неудовлетворительное). Требования пожарной безопасности _____ (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются, дать краткую

	<p>1. Трубопровод холодной воды;</p> <p>2. Трубопровод горячей воды;</p> <p>3. Трубопровод канализации;</p> <p>4..</p> <p>Перечень установленного инженерного оборудования:</p> <p>1. _____;</p> <p>2. _____;</p> <p>3. _____;</p> <p>4. _____.</p>	<p>характеристику нарушений). Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене:</p> <p>1. _____;</p> <p>2. _____;</p> <p>3. _____;</p> <p>4. _____.</p> <p>Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте:</p> <p>1. _____;</p> <p>2. _____;</p> <p>3. _____;</p> <p>4. _____.</p>
Кровля	<p>Вид кровли плоская;</p> <p>Материал кровли _____</p> <p>Площадь кровли 3 260 кв.м.</p>	<p>Характеристика состояния _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, _____; - площадь крыши, требующей текущего ремонта</p>
Двери	<p>Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования</p> <p>шт. из них:</p> <p>- деревянных _____ шт.;</p> <p>- металлических _____ шт.</p>	<p>Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, требующих ремонта _____ шт., из них</p> <p>- деревянных _____ шт.;</p> <p>- металлических _____ шт.</p>
Окна	<p>Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования _____ шт.,</p>	<p>Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, требующих ремонта _____ шт.</p>
Лифты и лифтовое оборудование	<p>Количество 16 шт. В том числе:</p> <p>грузовых 8 шт.</p>	<p>Количество лифтов, требующих: - замены 4 шт. - капитального ремонта ---шт. - текущего ремонта 16 шт.</p>
Мусоропровод	<p>Количество 8 шт. Количество загрузочных устройств 120 шт.</p>	<p>Состояние ствола -удовлетворительное</p> <p>Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта ---шт.</p>
Водосточные желоба/водосточные трубы	<p>Количество желобов _____ шт.</p> <p>Количество водосточных труб _____ шт.</p> <p>М</p>	<p>Количество водосточных желобов, требующих:</p> <p>- замены _____ шт.</p> <p>- ремонта _____ шт. Количество водосточных труб, требующих:</p> <p>- замены _____ шт.</p> <p>- ремонта _____ шт.</p>

Светильники в местах общего пользования	Количество _____ шт.	Количество светильников, требующих замены _____ шт. Количество светильников, требующих ремонта _____ шт.
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении: 1. ____ мм _____ м 2. ____ мм _____ м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. ____ мм _____ м 2. ____ мм _____ м Протяженность труб, требующих ремонта _____ м (указать вид работ: восстановление теплоизоляции, окраска, иное)
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: - задвижек _____ шт. - вентиляей _____ шт. - кранов _____ шт.	Требует замены или ремонта: - задвижек _____ шт. - вентиляей _____ шт. - кранов _____ шт.
Бойлерные, (теплообменники)	Количество _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Элеваторные узлы	Количество _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Радиаторы в местах общего пользования, тип радиаторов	Количество _____ шт.	требуют замены _____ шт.
Насосы подкачки воды	количество _____ шт. Марка насоса: _____	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. ____ мм _____ м, 2. ____ мм _____ м 3. ____ мм _____ м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. ____ мм _____ м 2. ____ мм _____ м 3. ____ мм _____ м Протяженность труб, требующих окраски _____ м
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. ____ мм _____ м 2. ____ мм _____ м 3. ____ мм _____ м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. ____ мм _____ м 2. ____ мм _____ м 3. ____ мм _____ м Протяженность труб, требующих окраски _____ м
Задвижки, вентили,	Количество:	- задвижек _____ шт.; -

краны на системах водоснабжения	- задвижек _____ шт.; - вентилей _____ шт. - кранов _____ шт.	вентилей _____ шт. - кранов _____ шт.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: _____	Указать дату следующей поверки для каждого прибора учета: _____
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. _____ мм _____ м 2. _____ мм _____ м 3. _____ мм _____ м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. _____ мм _____ м 2. _____ мм _____ м 3. _____ мм _____ м
II. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома*		
Общая площадь	Земельного участка 11 081,00 кв.м, в том числе: - застройка _____ кв.м - асфальт _____ кв.м - грунт _____ кв.м - газон _____ кв.м.	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Зеленые насаждения	Деревья _____ шт. кустарники _____ шт.	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Элементы благоустройства	Ограждения _____ м Скамейки _____ шт. Столы _____ шт.	Перечислить элементы благоустройства, находящиеся в неудовлетворительном состоянии. Указать дефекты
Ливневая сеть	Люки _____ шт. Приемные колодцы _____ шт. Ливневая канализация: Тип _____ Материал _____ Протяженность _____ м	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Иные строения	1. _____ 2. _____ 3. _____	указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)

Приложение №2

к договору управления многоквартирным домом

от «07» сентября 2014г. № 1

Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме № 27/ 3, по ул. Кирова, г. Новосибирск

№ п/п	Наименование работ	Периодичность	Расшифровка тарифа, в руб.
I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования			
1.	Влажная уборка подъездов и лестничной площадки 1и2 этажа	ежедневно	Но не реже предусмотренного нормативами по эксплуатации жилищного фонда: ЖНМ-96-01/7, ЖНМ-96-01/8
2.	Влажная уборка лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	1 раз в неделю	
3.	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц	
4.	Мытье пола кабины лифта	ежедневно	
5.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	2 раза в месяц	
6.	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов на лестничных площадках	2 раза в год	
7.	Мытье окон	1 раз в год	
7.	Уборка чердачного и подвального помещений	2 раза в год	
II Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома			
8.	Подметание территорий участка в летний период	2 раза в неделю	
9.	Полив тротуаров	По мере необходимости	
10.	Уборка мусора с газона, очистка урн	ежедневно	
11.	Уборка мусора на контейнерных площадках	ежедневно	
12.	Полив газонов	1 раз в двое суток	
13.	Стрижка газона	5 раз в сезон	
14.	Подрезка деревьев и кустов	По мере необходимости	
15.	Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	По мере перехода к эксплуатации в весенне-летний период, но не реже одного раза в месяц	
16.	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	1 раз в двое суток	
17.	Сдвигка и подметание снега при снегопаде	По мере необходимости. Начало работ не позднее 2 часов после начала	

		снегопада		
18.	Очистка территории от наледи и льда	1 раз в 3 суток		
19.	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	По мере необходимости		
20.	Очистка территории от снега и вывоз привлеченной снегоуборочной техникой	По мере необходимости, но не реже 3 раз за зимний период		
III. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора				
21.	Вывоз твердых бытовых отходов	Ежедневно		
22.	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере необходимости		
23.				
IV. Подготовка Многоквартирного дома к сезонной эксплуатации				
24.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	2 раза в год		
25.	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмосток	По мере перехода к эксплуатации дома в весенне- летний период		
26.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости		
27.	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период		
28.	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне- зимний период		
29.				
V. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт				
30.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения электротехнических устройств (ЖНМ-96-01/1)	<p>Прочистка канализационного лежака при 2 случаев в год</p> <p>Проверка исправности канализационных вытяжек не менее 2 проверок в год</p> <p>Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах не менее 2 проверок в год</p>		
31.	Регулировка и наладка систем	По мере надобности		

	отопления			
32.	Поверка и ремонт коллективных приборов учета	Количество и тип приборов, требующих проведения поверки 2 шт.		
33.	Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства	Ежедневно круглосуточно		
34.	Обслуживание ламп-сигналов	Ежедневно круглосуточно		
35.	Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности	Ежемесячно		
36.	Проведение электротехнических замеров: - сопротивления; - изоляции; - фазы-нуль	Согласно требованиям технических регламентов		
37.				
VI. Устранение аварии и выполнение заявок населения				
38.	Устранение аварии (ЖНМ-96-01/3, ЖНМ-96-01/2)	На системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения выезд специалистов течение 30 минут; на системах канализации в течение 30 минут; на системах энергоснабжения в течение 30 минут после получения заявки диспетчером		
39.	Выполнение заявок населения (ЖНМ-96-01/5)	Протечка кровли 1 сутки. Нарушение водоотвода 1 сутки. Замена разбитого стекла 1 сутки. Неисправность освещения мест общего пользования 2 суток Неисправность электрической проводки оборудования 3 часов Неисправность лифта 3 часов с момента получения заявки		
VII. Прочие услуги				
40.	Дератизация	раза в год		
41.	Дезинсекция	раза в неделю		
42.	Охрана общего имущества.	круглосуточно		
43.	Коллективная автопарковка	Согласно договору		

ТСЖ «Авангард»

Собственник

Приложение № 3

к договору управления многоквартирным домом

от «07» сентября 2014г. № 1/у

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме № 27/3, по ул. Кирова, г. Новосибирск

№ п/п	Наименование работ	Дата начала и завершения работ	Стоимость работ в год (руб.)	Гарантийный срок на выполненные работы (лет)	Отметка о включении в состав работ	Расшифровка тарифа, в руб.
1	Фундаменты					
1.1						
2	Стены и перегородки					
2.1	В подвалах, на технических этажах, чердаках					
2.1.1						
2.1.2						
2.2.	Внешние части Многоквартирного дома, включая межпанельные швы					
2.2.1						
2.2.2						
2.3	В подъездах и иных помещениях общего пользования,					
2.3.1	Ремонт и оборудование помещения для диспетчера, обслуживающего персонала	20.10. по 30.12.2014г.				
2.3.2						
2.3.3						
3						
3.1.						
3.2						
3.3						
4	Балконы, козырьки, лоджии и эркеры					
4.1						
4.2						
5	Перекрытия					
5.1						
5.2						
6	Полы в помещениях общего пользования					
6.1						

6.2						
6.3						
7			Крыши			
7.1						
7.2						
7.3						
8	Водоотводящие устройства					
8.1						
8.2						
8.3						
9	Окна, двери в помещениях общего пользования					
9.1	Утепление тамбурных дверей	01.10. по 30.11.2014г				
9.2						
9.3						
10	Лестницы					
10.1						
10.2						
10.3						
11						
11.1						
11.2						
11.3						
12	Системы холодного водоснабжения					
12.1						
12.2						
12.3						
13	Системы горячего водоснабжения					
13.1						
13.2						
13.3						
14	Канализация					
14.1						
14.2						
14.3						
15						
15.1						
15.2						
15.3						
16	Система электроснабжения, освещение помещений общего пользования и земельного участка					
16.1						
16.2						
16.3						
17	Системы теплоснабжения					
17.1						
17.2						
17.3						
18	Системы вентиляции, дымоудаления					
18.1						

18.2						
18.3						
19	Лифты					
19.1						
19.2						
19.3						
20	Антенна, сети радио-, телефонные, иные коммуникационные сети					
20.1						
20.2						
20.3						
21	Объекты внешнего благоустройства					
21.1						
21.2						
21.3						
ИТОГО:						
ИТОГО на 1 общей площади (руб./ в месяц)						

ТСЖ

Собственник

Приложение № 4

к договору управления Многоквартирным домом

№ 1 от «07» сентября 2014 г.

Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме ул. Кирова, 27/3

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта после получения заявки диспетчером
I. Аварийные работы	
1) Протечки в отдельных местах крыши (кровли)	Не более 1 суток
2) Течь в трубопроводах, приборах, арматуре, кранах, вентилях, задвижках и запорных устройствах внутридомовых инженерных систем отопления, газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения	Не более 1 суток
3) Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей отопления, централизованного газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и их сопряжений (в том числе с фитингами, арматурой и оборудованием)	Немедленно
4) Повреждение одного из кабелей внутридомовой системы электроснабжения, питающих Многоквартирный дом, отключение системы питания Многоквартирного дома или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, для выполнения работ, но не более 2 ч
5) Неисправности во вводно-распределительном устройстве внутридомовой системы электроснабжения, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	Не более 3 часов
6) Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий внутридомовой системы электроснабжения	Не более 3 часов
7) Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей электроснабжения (в том числе, короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети)	Немедленно
8) Неисправности пожарной сигнализации и средств тушения в Многоквартирных домах	Немедленно
II. Прочие непредвиденные работы	
9) Повреждения водоотводящих элементов крыши (кровли) и наружных стен (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр.), расстройство их креплений	Не более 5 суток
10) Трещины, утрата связи отдельных элементов ограждающих несущих конструкций Многоквартирного дома (отдельных кирпичей, балконов и др.) и иные нарушения, угрожающие выпадением элементов ограждающих несущих конструкций	Не более 1 суток (с немедленным ограждением опасной зоны)
11) Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий и других архитектурных элементов, установленных на фасадах, со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
12) Неплотность в каналах систем вентиляции и кондиционирования, дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	Не более 3 суток

13) Разбитые стекла окон и дверей помещений общего пользования и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в помещениях общего пользования: а) в зимнее время	Не более 1 суток
б) в летнее время	Не более 3 суток
14) Неисправности дверных заполнений (входные двери в подъездах)	Не более 1 суток
15) Отслоение штукатурки потолков или внутренней отделки верхней части стен помещений общего пользования, угрожающее ее обрушению	Не более 5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
16) Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в помещениях общего пользования	Не более 3 суток
17) Неисправности систем автоматического управления внутридомовыми инженерными системами	Не более 5 суток
18) Неисправности в системе освещения помещений общего пользования (с заменой электрических ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	Не более 3 суток
19) Неисправности лифта	Не более 1 суток
20) Неисправности оборудования мусоропроводов	Не более 1 суток
21) Неисправности оборудования детских, спортивных и иных площадок, находящихся на земельном участке, входящем в состав Многоквартирного дома, связанные с угрозой причинения вреда жизни и здоровья граждан	Не более 1 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
22) Трещины и неисправности в печах, очагах, дымоходах и газоходах в помещениях общего пользования, способные вызвать отравление граждан дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	Не более 1 суток (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)

ТСЖ «Авангард»

Собственник

Приложение № 5

к договору № 1 от «07» сентября 2014 г.

Форма отчета ТСЖ «Авангард»

о выполненных работах и предоставленных услугах по многоквартирному дому

по адресу г. Новосибирск, ул. Кирова, 27/3, за 2014 год

Наименование		Обслуживаемый объем	
Общая площадь жилых помещений, м2			
Общая площадь не жилых помещений, м2			
Площадь лестничных клеток, м2			
Площадь придомовой территории, м2			
	Содержание и текущий ремонт, руб.	Капитальный ремонт, руб.	Всего, руб.
Долг на начало года			
Начислено			
Оплачено собственниками жилых помещений			
Получено доходов от предоставления общего имущества			
Затрачено			
Остаток			
Среднегодовой тариф			
Статьи расходов	Сумма затрат, руб.		
	план	факт	
Содержание общего имущества МКД			
Обслуживание внутридомовых инженерных сетей			
Подготовка к сезонной эксплуатации в том числе промывка системы отопления			
Технические осмотры, обеспечение освещения мест общего пользования, прочие работы, и обслуживание общедомовых приборов учета			
Снятие показаний общедомовых приборов учета			
Обслуживание конструктивных элементов			
Аварийное обслуживание			
Обеспечение санитарного состояния мест общего пользования жилого дома и придомовой территории			
Уборка территории			
Ежедневна уборка лестничных клеток			
Генеральная уборка лестничных клеток			
Вывоз крупногабаритного мусора			
Вывоз снега			

Затраты по управлению многоквартирным домом			
в том числе			
Заработная плата обслуживающего персонала			
услуги РКЦ			
услуги паспортного стола			
услуги паспортного стола			
Текущий ремонт общего имущества МКД			
Внешнее благоустройство			
Снос и посадка деревьев			
Ремонт и обслуживание детских площадок			
Ремонт и установка скамеек			
Прочие работы по внешнему благоустройству			
Содержание аншлагов, номерных знаков			
Обслуживание конструктивных элементов			
Фундаменты, стены и фасады, перекрытия, крыши, оконные и дверные проемы, лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей, полы внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях			
Обслуживание внутридомовых инженерных сетей			
внутренняя система отопления, внутренняя система водоснабжения, канализации, горячего водоснабжения внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства (за исключением внутриквартирных устройств и приборов) внутренняя система вентиляции, замеры сопротивления			
Капитальный ремонт			
Вид ремонта		сумма	
ИТОГО:			
Прочие услуги по содержанию жилищного фонда			
1	Дератизация и дезинсекция		
2	Вывоз ТБО		
3	Содержание контейнеров, контейнерных площадок		
4	Охрана общего имущества		
5	Содержание лифтов		
6	Вахтеры		
7	Обслуживание систем дымоудаления и пожаротушения		

Председатель ТСЖ «Авангард»

Главный бухгалтер