ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

г. Иркутск

"4" августа 2011 г.

Товарищество: Товарищество собственников жилья "Добрый век", в лице председателя правления Кривошеевой Натальи Леонидовны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Управляющая компания: Общество с ограниченной ответственностью «Холдинговая компания «Коммунальные системы», в лице генерального директора Артамонова Павла Вячеславовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

равно именуемые "Стороны", заключили настоящий договор (далее – Договор) о следующем.

Основанием для заключения Договора является протокол от "5" июля 2011 г. N ____ общего собрания Товарищества (копия прилагается).

1. Предмет Договора

1.1. В рамках Договора Товарищество поручает, а Управляющая компания принимает на себя обязательства совершать от имени и за счет Товарищества все необходимые юридические и фактические действия, направленные на оказание услуг (работ):

- по управлению и надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирных домах указанных в п. 1.2. Договора,
- по обеспечению жителей дома(ов) коммунальными услугами,
- а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, в свою очередь Товарищество за выполнение указанного поручения выплачивает Управляющей компании вознаграждение в соответствии с условиями Договора.

Услуги по капитальному ремонту многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

1.2. Реквизиты (адреса) многоквартирных домов (далее – Дома):
664049, г.Иркутск, ул.Багратиона, дом № 54/1;
664049, г.Иркутск, ул.Багратиона, дом № 54/3;
664049, г.Иркутск, ул.Багратиона, дом № 54/4;
664049, г.Иркутск, ул.Багратиона, дом № 54/5;
664049, г.Иркутск, ул.Багратиона, дом № 54/8;
664049, г.Иркутск, ул.Багратиона, дом № 54/10;
664049, г.Иркутск, ул.Багратиона, дом № 54/13;
664049, г.Иркутск, ул.Багратиона, дом № 54/14.

1.3. Неотъемлемой частью Договора являются следующие приложения:

- «Состав общего имущества в многоквартирном доме» (Приложение № 1);
- «Технико-экономические показатели многоквартирных домов» (Приложение № 2);
- «Состав, периодичность и стоимость работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме» (Приложение № 3).

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

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом Домов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию общего имущества Домов, состав и периодичность которых определена Приложением № 3 к настоящему договору.. В случае оказания услуг ненадлежащего качества Управляющая компания обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Обеспечить коммунальными услугами согласно Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 N 307, в том числе:
а) холодное водоснабжение;
б) горячее водоснабжение;
в) водоотведение;
г) электроснабжение;
д) отопление;
е) вывоз твердых бытовых отходов.

Для этого от своего имени и за свой счет заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на поставку коммунальных ресурсов. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнения, а также вести их учет.

3.1.4. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.), предусмотренные решением общего собрания членов Товарищества (нужное подчеркнуть). Стоимость услуг оговаривается сторонами дополнительным соглашением к Договору.

3.1.5. Письменно информировать Товарищество (членов его правления) о заключении договоров на поставку коммунальных ресурсов для предоставления коммунальных услуг, условиях и порядке оплаты данных услуг.

3.1.6. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утв. 23.05.2006 г. постановлением Правительства РФ № 307.

3.1.7. Письменно и в разумные сроки информировать Товарищество (членов его правления) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, причинах предоставления коммунальных услуг качеством ниже, чем предусмотрено Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утв. 23.05.2006 г. постановлением Правительства РФ № 307..

3.1.8. Информировать в письменной форме Товарищество об изменении размера платы за коммунальные услуги не позднее 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги.

3.1.9. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных Договором, уведомить Товарищество о причинах нарушения в течение 3 –х дней. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.10. Выставлять собственникам (нанимателям, арендаторам) помещений) счета за содержание общего имущества, а также коммунальные услуги не позднее 5 числа месяца, следующего за оплачиваемым в размере, установленном в соответствии с настоящим Договором. По требованию Товарищества и собственников помещений производить сверку платежей по Договору.

3.1.11. Вести необходимую работу по своевременной и полной оплате собственниками, нанимателями, арендаторами помещений в доме услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, коммунальных услуг. В том числе оформлением судебных приказов и исков.

3.1.12. Направлять Товариществу при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.13. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Товариществу и пользователям помещений в многоквартирном доме (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения.

3.1.14. Предоставлять Товариществу (собственникам квартир) по его (их) запросам (обращениям) имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся правоотношений Сторон по Договору, в том числе: управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества, а также в части обеспечения коммунальными услугами. Срок предоставления ответов по обращениям составляет не более 10 рабочих дней

3.1.15. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание по заявкам собственников, нанимателей, арендаторов жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, оперативно устранять аварии, а также выполнять заявки Товарищества и собственников помещений в доме в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.16. Обеспечивать пользователей помещений обслуживаемых Домов информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявления в подъездах каждого дома.

3.1.17. На основании заявки Товарищества (пользователей помещений) направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) лиц, в интересах которых выступает Товарищество по Договору.

3.1.18. Вести и хранить техническую документацию на дом (базы данных), полученную от Товарищества, вносить по согласованию с Товариществом в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.19. Рассматривать предложения и заявления Товарищества, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать Товарищество о принятом решении.

3.1.20. Представлять Товариществу письменный отчет о выполнении Договора за истекший год в срок до 30 числа последнего месяца 1 квартала.

3.1.21. В целях планомерного осуществления управленческой деятельности разрабатывать и представлять Товариществу на утверждение годовой финансово-хозяйственный план (смету доходов и расходов) на предстоящий год по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.22. По требованию Товарищества представлять отчет об использовании средств на содержание и ремонт общего имущества в Домах.

3.1.23. За 30 дней до окончании срока действия Договора представить Товариществу отчет о выполнении условий Договора, передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы Товариществу или вновь выбранной управляющей организации, а также перечислить полученные и не израсходованные по Договору средства на расчетный счет Товарищества или вновь выбранной Управляющей организации.

3.1.24. Не допускать использование жилищного и нежилого фондов, объектов общего имущества и благоустройства в целях, могущих привести к их ухудшению.

3.1.25. Предлагать Товариществу сдать в аренду общее имущество в многоквартирном доме (подвалов, наружных стен, чердаков и т.д.) с целью извлечения дополнительных доходов, использование которых должно определяться общим собранием собственников помещений в доме.

3.2. Управляющая компания вправе:
3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.
3.2.2. Требовать от Товарищества и собственников помещений в доме внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными счетами, а также требовать представления документов, подтверждающих право граждан на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.
3.2.3. Готовить предложения по установлению размеров обязательных платежей собственников помещений в многоквартирном доме за управление, содержание и ремонт общего имущества на основе годового финансово-хозяйственного плана (сметы доходов и расходов) и вносить их на рассмотрение и утверждение Товариществу.
3.3. Товарищество обязано:
3.3.1. В пределах своей компетенции принимать необходимые меры по своевременной и полной оплате собственниками (нанимателями, арендаторами) помещений в доме услуг и работ по содержанию, ремонту общего имущества в доме, коммунальных услуг.
3.3.2. Обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса РФ, федеральных законов, законов и нормативных актов города Иркутска, направленных на:
- соблюдение требований по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;
- соблюдение правил пользования и сохранность жилых и нежилых помещений в доме;
- соответствие помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам;
- соблюдение требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических и иных требований законодательства;
- соблюдение прав и законных интересов проживающих в доме граждан.
3.3.3. Обеспечивать доступ представителей Управляющей компании в помещения многоквартирного дома для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, в том числе внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.
3.3.4. Сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.
3.3.5. Утверждать на общем собрании членов Товарищества с учетом предложений Управляющей компании смету доходов и расходов на год по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества.
3.3.6. Утверждать на основе годового финансово-хозяйственного плана (сметы доходов и расходов) размер платежей собственников помещений в многоквартирном доме за управление многоквартирным домом, содержание общего имущества.
3.3.7. Осуществлять контроль за использованием Управляющей компанией переданных ей финансовых средств, а также контролировать целевое использование предоставленных Управляющей компании бюджетных средств.
3.3.8. Осуществлять контроль за соблюдением Управляющей компанией правил и норм содержания общего имущества в многоквартирном доме и придомовой территории.
3.4. Товарищество вправе:
3.4.1. Требовать перерасчета размера платы за управление многоквартирным домом, содержание общего имущества в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ.
3.4.2. Требовать перерасчета размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 N 307.
3.4.3. Требовать от Управляющей компании возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей компанией своих обязанностей по настоящему Договору.
3.4.4. Требовать от Управляющей компании ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора, ежеквартально- сверку показаний внутридомовых счетчиков тепла и воды.

4. Размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги, порядок ее внесения

4.1. Настоящий раздел определяет размер платежей собственников (нанимателей, арендаторов) помещений в многоквартирном доме за управление, содержание общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги и цену услуг Управляющей компании.
4.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти города Иркутска в порядке, установленном федеральным законодательством.
Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается согласно Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденным Постановлением правительства 23.05.2006 г. № 307.
Ежемесячный размер платы за отопление определяется, исходя из среднего показателя за предыдущий год и один раз в год корректируется исполнителем.

4.3. Размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества ежегодно устанавливается общим собранием членов Товарищества на основе принятой сметы доходов и расходов по согласованию с Управляющей компанией.
4.4. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится собственниками (нанимателями, арендаторами) помещений в доме ежемесячно до

десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на расчетный счет ООО «Холдинговая компания «Коммунальные системы»: ИНН 380 821 18 80, КПП 380 801 001, р/с 407 028 107 031 900 000 03 в ИФ ОАО «МДМ Банк», к/с 301 018 103 000 000 007 60, БИК 042 520 760».

4.5. Плата за услуги, указанные в п. 3.1.4 настоящего Договора, вносится в порядке, установленном соответствующими договорами, согласованными с Товариществом.

4.6. Платежные документы на оплату услуг и работ по настоящему Договору выставляются Управляющей компанией собственникам помещений в многоквартирных домах не позднее 5 числа месяца, следующего за оплачиваемым. В платежном документе должно быть указано

а) почтовый адрес помещения, сведения о собственнике помещения (с указанием наименования юридического лица или фамилий, имен и отчества граждан),

б) наименование исполнителя (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени и отчества индивидуального предпринимателя);

в) указание на оплачиваемый месяц

г) наименование оплачиваемых коммунальных услуг

д) значения цены на единицу коммунальной услуги;

е) показания начальные и конечные индивидуальных приборов учета ресурсов

ж) количество потребленного ресурса

з) сведения о размере задолженности перед исполнителем за предыдущие периоды.

4.7. В случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме стоимость этих работ, указанная в приложении N 3 к настоящему Договору, исключается из платы за помещение в размере, пропорциональном части неоказания (невыполнения) в соответствии с п.6.4. Договора

4.8. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 N 307,.

4.9 В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

4.10. Плановый текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится по отдельному договору на основании решения общего собрания членов Товарищества о проведении и оплате расходов на плановый текущий и капитальный ремонт.

4. 11. Цена настоящего Договора определяется размером платы за управление многоквартирным домом и определяется по формуле:

S общ х Ц упр. ,

Где S общ – общая площадь многоквартирных домов, входящих в состав ТСЖ «Добрый век»,

Ц упр. – стоимость услуг по управлению многоквартирным домом, указанная в приложении № 3 к настоящему Договору.

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

4.13. Управляющая компания начисляет собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме плату за деятельность ТСЖ. Размер платежей должен быть утвержден общим собранием членов ТСЖ «Добрый век».

4.14. Управляющая компания начисляет собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме плату в фонд текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме. Размер платежей должен быть утвержден общим собранием членов ТСЖ «Добрый век».

4.15. Полученные денежные средства на деятельность ТСЖ и в фонд текущего ремонта Управляющая компания по распоряжению председателя правления ТСЖ перечисляет на расчетный счет Товарищества в течение трех рабочих дней ежемесячно.

4.15. Стороны должны производить сверку платежей по статье «деятельность ТСЖ» и «фонд текущего ремонта» не реже одного раза в полугодие.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6. Осуществление контроля за исполнением Договора. Порядок регистрации фактов нарушения условий Договора и причинения вреда

6.1. Товарищество осуществляет контроль за деятельностью Управляющей компании по исполнению условий Договора посредством:

- осмотра (измерений, испытаний) общего имущества в многоквартирном доме;
- проверки технического состояния общего имущества в многоквартирном доме и инженерного оборудования;
- профилактического осмотра кровель, подвалов и других объектов общего имущества в многоквартирном доме с целью подготовки предложений по их ремонту;

- участия в приемке всех видов работ;
- участия в приемке работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации, при выполнении работ и оказании услуг Управляющей компанией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

Товарищество имеет право привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов, имеющих соответствующие лицензии, квалификацию и поручение Товарищества, оформленное в письменном виде.

6.2. Помимо указанных выше действий Товарищество вправе обращаться с жалобами, претензиями и прочими заявлениями о недостатках, связанных с выполнением настоящего Договора, в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям, для административного воздействия, а также обращаться в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.3. В случае уклонения Управляющей компании от устранения выявленных недостатков, связанных с выполнением настоящего Договора, Товарищество вправе инициировать созыв внеочередного общего собрания членов Товарищества для принятия соответствующих решений с уведомлением Управляющей организации о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места).

6.4. В случаях нарушения условий настоящего Договора Сторонами, а также в случаях причинения вреда имуществу Товарищества, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме или имуществу лиц, в интересах которых выступает Товарищество по настоящему Договору, неправомерными действиями Управляющей компании по требованию любой из Сторон Договора составляются акт, а также дефектная ведомость.

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

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

Акт составляется в четырех экземплярах. Один экземпляр акта вручается виновнику вреда под расписку, второй - лицу, которому причинен вред, третий - Товариществу, четвертый остается в Управляющей компании.

В случае неявки представителя любой из сторон для составления акта, акт считается действительным и имеет юридическую силу после подписания его заинтересованными лицами в количестве не менее трех человек.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.2.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Товарищества в случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, о чем Управляющая компания должна быть предупреждена не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей заявления о расторжении настоящего Договора и копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей компании при неоплате ее услуг более, чем за два месяца.

7.2.2. По соглашению Сторон.

7.2.3. В судебном порядке.

7.2.4. В связи с окончанием срока действия Договора.

7.2.5. Договор прекращается в случае ликвидации Товарищества или Управляющей компании.

7.3. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора за 30 дней до окончания срока действия настоящего Договора, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.4. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного заявления.

7.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей компанией и Товариществом.

7.6. В случае переплаты Товариществом средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая компания обязана уведомить Товарищество о сумме переплаты и перечислить излишне полученные ею средства на указанный Товариществом счет.

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключен на __один_ год, вступает в действие с 01 июля 2011 г. и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

10. Прочие условия

10. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, - по одному для каждой из Сторон. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 10 страницах и содержит 4 приложения:
N 1. Состав общего имущества многоквартирного дома.
№ 2. Технико – экономические показатели многоквартирных домов.
N3. Состав, периодичность и стоимость работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме. Стоимость управления.
№ 4-1 лист, № 4-2 лист . Расчет стоимости работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

11. Реквизиты Сторон

Товарищество собственников жилья

ТСЖ «Добрый век»
Г. Иркутск, ул. Багратиона, 54/3, кв.3
ОГРН 1093850006447, ИНН 3812121276, КПП 381201001
Банковские реквизиты р/с 40703810518350001915
В Байкальском банке СБ РФ БИК 042520607 к/с 30101810900000000607

Председатель правления

_____ Н.Л.Кривошеева

Управляющая компания

ООО «Холдинговая компания «Коммунальные системы»
юр. адрес: 664025, г. Иркутск, ул. Чкалова, д. 33, офис 10,
тел.:(8- 3952) 333-009
ОГРН 1103850001518
ИНН/КПП 3808211880/380801001
р/счёт 40702810703190000003
к/счёт 30101810300000000760
Иркутский филиал ОАО «МДМ Банк» г. Иркутск

Генеральный директор ООО «Холдинговая компания «Коммунальные системы»

_____ П.В. Артамонов

Приложение № 1
к договору управления с ТСЖ

Состав общего имущества в многоквартирном доме

Состав общего имущества в многоквартирном доме (в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительство РФ от 13.08 2006 года № 491):

а) 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);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) 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);

д) 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);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Товарищество собственников жилья

Председатель правления

_____ Н.Л.Кривошеева

Управляющая компания

Генеральный директор ООО «Холдинговая компания «Коммунальные системы»

_____ П.В. Артамонов

Приложение № 2
к договору управления
№ _____ от _____

Технико-экономические показатели многоквартирных домов

№ п/п	Улица	дом	литера, блок (строительный номер)	год сдачи в эксплуатацию	объем здания	этажность	материал стен	кол-во квартир	Общая площадь жилых помещений	Общая площадь нежилых помещений	Общая площадь технических помещений	Площадь подвала	материал кровли	к-во подъездов	уборочная площадь межквартирных лестниц и коридоров
					м3	.		шт		м2		м2		шт	м2
1	Багратиона	54	8	2009	5760	6	кирпич	30	1066,2	219,8	0	317,9	сталь	1	182
2	Багратиона	54	10	2009	4134	6	кирпич	20	767,5	127,9	0	228,3	сталь	1	151,3
3	Багратиона	54	1	2008	8268	7	кирпич	29	1511,4	240,2	0	368,8	сталь	1	193,7
4	Багратиона	54	3	2008	8299	7	кирпич	25	1514,5	238,9		372,5	сталь	1	203,6
5	Багратиона	54	4	2007	7774	5	кирпич	24	1539,4	243,6	40,8	371,7	сталь	1	164,9
6	Багратиона	54	5	2007	7826	5	кирпич	25	1528,2	283,9	2,3	376,2	сталь	1	162,3
7	Багратиона	54	13	2007	4437	5	кирпич	12	758	215,8		215,8	сталь	1	75,1
8	Багратиона	54	14	2007	16061	9	кирпич	62	2932,4	376,7	349,4	499,1	сталь	1	569,9

Товарищество собственников жилья

Председатель правления

_____ Н.Л.Кривошеева

Управляющая компания

Генеральный директор ООО «Холдинговая компания «Коммунальные системы»

_____ П.В. Артамонов

Приложение № 3
к договору управления с ТСЖ

№ п/п	Состав работ	Периодичность работ
	1.Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования	
1.1.	Подметание полов во всех помещениях общего пользования (двух нижних этажей) и кабины лифта	2 раза в неделю
1.2.	Подметание полов во всех помещениях общего пользования (от третьего этажа и выше)	1 раз в неделю
1.3.	Мытье полов в помещениях общего пользования, в кабине лифта	1 раз в неделю
1.4.	Мытье окон, дверей, панелей, перил, влажная протирка поверхностей почтовых ящиков и электрощитов.	2 раза в год (май, октябрь)
	3. Санитарные работы по содержанию земельного участка	
2.1.	Подметание земельного участка в летнее время, сбор случайного мусора с газонов	6 раз в неделю
2.2.	Очистка урн от мусора	2 раза в неделю
2.3.	Сдвижка снега в дни снегопада, подбор случайного мусора	6 раз в неделю
2.4.	Посыпка противогололедными составами пешеходных дорожек и уклонов подъездных путей в зимнее время	1 раз в неделю; после снегопада
2.5.	Выкашивание газонов	3 раза за сезон
2.6.	Организация полива клумб и саженцев.	Весенне- летний период
2.7.	Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.	Весенне- летний период
4	**Вывоз ТБО**	Через день
5	**Круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание**	постоянно
6	**Услуги пассажирского лифта**	постоянно
7	**Электроэнергия для мест общего пользования и лифта**	постоянно
	8. Содержание инженерных сетей и оборудования	
8.1.	Устранение незначительных неисправностей оборудования централизованного отопления, водопровода и канализации, относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме (смена прокладок, устранение засоров, промывка канализации, набивка сальников, мелкий ремонт изоляции, устранение течи в трубопроводах, регулировка кранов, кранов, вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры.)	Постоянно, по заявке ТСЖ
8.2.	Устранение незначительных неисправностей на сетях электроснабжения, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме (смена перегоревших лампочек, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки)	Постоянно, по заявке ТСЖ
8.3.	Прочистка канализационного лежака	По заявке ТСЖ, при подготовке к отопительному периоду
8.4.	Проверка исправности канализационных вытяжек	По заявке ТСЖ
8.5.	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	1 раз в год
8.6.	Утепление чердачных перекрытий, утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях	
8.7	Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.	Постоянно, по заявке ТСЖ
8.8.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	весенне-летний период, 1 раз в год
8.9.	Консервация и расконсервирование системы отопления. Составление перечня ремонтных работ.	при переходах в весенне-летний и осенне-зимний периоды соответственно

8.10.	Регулировка системы отопления	по мере необходимости
8.11.	Промывка и опрессовка центрального отопления	при подготовке к отопительному периоду
8.12.	Укрепление и ремонт входных дверей (установка пружин, ремонт доводчиков)	по мере необходимости ,при подготовке к отопительному сезону
8.13.	Мелкие ремонтные работы мусоропровода, оборудования детских и хозяйственных площадок	по мере необходимости и заявкам ТСЖ
8.14.	Биллинговое обслуживание приборов учета коммунальных услуг	Постоянно и по заявке ТСЖ
8.15.	Поверка и ремонт общедомовых приборов учета	по графику - поверка, ремонт - по мере необходимости, по заявке ТСЖ
8.16.	Устранение аварий на сетях и оборудовании	Постоянно, по заявке ТСЖ
8.17.	Выполнение заявок Собственника по устранению иных недостатков на оборудовании и сетях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	Постоянно, по заявке
	9. Услуги по управлению многоквартирным домом	
9.1	Ведение технической документации на многоквартирный дом	в течение срока действия договора
9.2	Заключение договоров на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Контроль за исполнением обязательств по договорам.	в течение срока действия договора
9.3	Заключение договоров на поставку коммунальных услуг в многоквартирный дом. Контроль за исполнением договоров.	в течение срока действия договора
9.4	Начисление и сбор платы за содержание и ремонт жилья, за коммунальные услуги. Принятие мер по взысканию задолженностей за коммунальные услуги, содержание и ремонт жилья.	в течение срока действия договора
9.5	Ведение пообъектного учета расходования средств	в течение срока действия договора
	Всего за 1 кв. м общей площади для домов с лифтом и мусоропроводом	14,54р.
	Всего за 1 кв. м общей площади для домов без лифта и мусоропровода	10,70р.
	В том числе услуги по управлению многоквартирным домом	2,28р.

Товарищество собственников жилья
Председатель правления

_____ Н.Л.Кривошеева

Управляющая организация
Генеральный директор ООО «Холдинговая компания «Коммунальные системы»

_____ П.В. Артамонов

8.10.	Регулировка системы отопления	по мере необходимости
8.11.	Промывка и опрессовка центрального отопления	при подготовке к отопительному периоду
8.12.	Укрепление и ремонт входных дверей (установка пружин, ремонт доводчиков)	по мере необходимости ,при подготовке к отопительному сезону
8.13.	Мелкие ремонтные работы мусоропровода, оборудования детских и хозяйственных площадок	по мере необходимости и заявкам ТСЖ
8.14.	Биллинговое обслуживание приборов учета коммунальных услуг	Постоянно и по заявке ТСЖ
8.15.	Поверка и ремонт общедомовых приборов учета	по графику - поверка, ремонт - по мере необходимости, по заявке ТСЖ
8.16.	Устранение аварий на сетях и оборудовании	Постоянно, по заявке ТСЖ
8.17.	Выполнение заявок Собственника по устранению иных недостатков на оборудовании и сетях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	Постоянно, по заявке
	9. Услуги по управлению многоквартирным домом	
9.1	Ведение технической документации на многоквартирный дом	в течение срока действия договора
9.2	Заключение договоров на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Контроль за исполнением обязательств по договорам.	в течение срока действия договора
9.3	Заключение договоров на поставку коммунальных услуг в многоквартирный дом. Контроль за исполнением договоров.	в течение срока действия договора
9.4	Начисление и сбор платы за содержание и ремонт жилья, за коммунальные услуги. Принятие мер по взысканию задолженностей за коммунальные услуги, содержание и ремонт жилья.	в течение срока действия договора
9.5	Ведение пообъектного учета расходования средств	в течение срока действия договора
	Всего за 1 кв. м общей площади для домов с лифтом и мусоропроводом	14,54р.
	Всего за 1 кв. м общей площади для домов без лифта и мусоропровода	10,70р.
	В том числе услуги по управлению многоквартирным домом	2,28р.

Товарищество собственников жилья
Председатель правления

_____ Н.Л.Кривошеева

Управляющая организация
Генеральный директор ООО «Холдинговая компания «Коммунальные системы»

_____ П.В. Артамонов