

**ДОГОВОР № 2  
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

г. Иркутск

"28" января 2010г.

Товарищество собственников жилья "Добрый век", именуемое в дальнейшем Товарищество", в лице председателя правления Ашарова Ивана Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Холдинговая компания «Коммунальные системы», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице генерального директора Артамонова Павла Вячеславовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые далее "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем.

**1. Общие положения**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения правления Товарищества (протокол от "22" 11 2010 г. N 14).

1.2. По данному Договору Товарищество выступает от имени и в интересах, а Управляющая организация осуществляет свою деятельность в интересах всех собственников помещений в многоквартирном доме, нанимателей, арендаторов и других физических и юридических лиц, проживающих, пользующихся и владеющих помещениями на законных основаниях.

1.3. Решения о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме принимаются общим собранием членов Товарищества в соответствии с его уставом.

1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ 23.05.06 № 307, нормативными и правовыми актами города Иркутска.

**2. Предмет Договора**

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг.

2.2. Управляющая организация по заданию Товарищества обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Иркутск, ул. Багратиона, дома №№ 54/1, 54/3, 54/4, 54/5, 54/8, 54/10, 54/13, 54/14, предоставлять коммунальные услуги, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Товарищество в случаях, предусмотренных действующим законодательством, обеспечивает предоставление управляющей организации бюджетных средств на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также осуществляет контроль за соблюдением Управляющей организацией условий настоящего Договора.

2.4. Состав (перечень) общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении N 1 к настоящему Договору.

2.5. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- 1) адрес многоквартирного дома г. Иркутск, ул. Багратиона, №№ 54/1, 54/3, 54/4, 54/5, 54/8, 54/10, 54/13, 54/14;
- 2) год постройки 2007-2009\_;
- 3) этажность 5-9;
- 4) количество квартир 227;
- 5) общая площадь жилых помещений без учета летних 12782,2 кв. м;
- 7) количество нежилых помещений 9;
- 8) общая площадь нежилых помещений 1883,1 кв. м;
- 9) степень износа по данным государственного технического учета \_\_\_ %;

2.6. 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 организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанные в приложениях N 2 и N 3 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги в соответствии с Правилами 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.

Для этого от своего имени и за свой счет заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на поставку коммунальных ресурсов для предоставления коммунальных услуг. 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. Информировать Товарищество о заключении договоров на поставку коммунальных ресурсов для предоставления коммунальных услуг, условиях и порядке оплаты данных услуг.

Информировать Товарищество о заключении договоров на предоставление услуг, указанных в п. 3.1.4 настоящего Договора.

3.1.6. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги.

3.1.7. Информировать Товарищество о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, причинах предоставления коммунальных услуг качеством ниже, чем предусмотрено настоящим Договором.

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 настоящим Договором, уведомить Товарищество о причинах нарушения. 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 и ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги не позднее 20 числа оплачиваемого месяца в размере, установленном в соответствии с настоящим Договором. По требованию Товарищества и собственников помещений производить сверку платежей по настоящему 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 по его запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

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 в многоквартирном доме информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявления в подъездах дома.

3.1.17. На основании заявки Товарищества направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) лиц, в интересах которых выступает Товарищество по настоящему 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 отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. В случае, если Договор заключен на срок один год - отчет представлять не ранее, чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока действия Договора.

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 многоквартирном доме.

3.1.23. За 30 дней до окончания срока действия настоящего 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 организация 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 организации 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 организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.5. Утверждать на общем собрании членов Товарищества с учетом предложений Управляющей организации смету доходов и расходов на год по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества.

3.3.6. Утверждать на основе годового финансово-хозяйственного плана (сметы доходов и расходов) размер обязательных платежей собственников помещений в многоквартирном доме за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества.

3.3.7. Осуществлять контроль за использованием Управляющей организацией переданных ей финансовых средств, а также контролировать целевое использование предоставленных Управляющей организации бюджетных средств.

3.3.8. Осуществлять контроль за соблюдением Управляющей организацией правил и норм содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и придомовой территории.

### **3.4. Товарищество вправе:**

3.4.1. Требовать перерасчета размера платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт 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 организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

#### 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 и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги и цену услуг Управляющей организации.
- 4.2. Для собственников (нанимателей, арендаторов) помещений в многоквартирном доме размер оплаты складывается из:
- платежей за управление многоквартирным домом,
  - платежей за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме,
  - платежей за коммунальные услуги
- 4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти города Иркутска в порядке, установленном федеральным законодательством.
- 4.4. 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 организацией.
- 4.5. 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, указанный в платежном документе.
- 4.6. Плата за услуги, указанные в п. 3.1.4 настоящего Договора, вносится в порядке, установленном соответствующими договорами, согласованными с Товариществом.
- 4.7. Платежные документы на оплату услуг и работ по настоящему Договору выставляются Управляющей организацией не позднее 20 числа оплачиваемого месяца. В платежном документе должно быть указано, за какой период производится оплата по Договору, сумма за оплату услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, сумма на оплату коммунальных услуг, НДС.
- 4.8. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.2 настоящего Договора пеней указывается в отдельном платежном документе. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.
- 4.9. В случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме стоимость этих работ, указанная в приложениях N 2 и N 3 к настоящему Договору, исключается из платы за помещение в размере, пропорциональном части неоказания (невыполнения).
- 4.10. 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, и приложением N 6 к настоящему Договору.
- 4.11 В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти города Москвы.
- 4.12. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится по отдельному договору на основании решения общего собрания членов Товарищества о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт.
4. 13. Цена настоящего Договора определяется размером платы за управление многоквартирным домом и определяется по формуле:  
 $S_{\text{общ}} \times Ц_{\text{упр.}}$ ,  
Где  $S_{\text{общ}}$  – общая площадь многоквартирных домов, входящих в состав ТСЖ «Добрый век»,  
 $Ц_{\text{упр.}}$  – стоимость услуг по управлению многоквартирным домом, указанная в приложении № 2 к настоящему Договору.
4. 14. До 5 числа месяца, следующего за расчетным, Управляющая организация предоставляет в адрес Товарищества акт выполненных работ. Товарищество в течение 3 рабочих дней должно рассмотреть представленный акт, подписать заверить печатью и вернуть в адрес Управляющей организации. В случае несогласия с объемами и/или качеством предоставленных услуг и отказом подписать акт выполненных работ Товарищество должно предоставить письменный мотивированный отказ от подписания акта. Акт выполненных работ является основанием для оплаты услуг Управляющей организации по настоящему договору.
- 4.15. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности Сторон.

#### 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. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы по настоящему Договору Товарищество (собственники помещений) обязано уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.3. Управляющая организация 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 организации по исполнению настоящего 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 организацией, 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 организации 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 организации по требованию любой из Сторон Договора составляются акт, а также дефектная ведомость.

Акт подписывается представителями Управляющей организации 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.

## **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 организация 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 организации 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 или по заявлению одной из Сторон до окончания срока его действия о прекращении настоящего Договора.

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

7.3. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия 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, за исключением случаев, указанных в настоящем Договоре.

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

7.6. В случае переплаты Товариществом средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация 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 3 года и вступает в действие с 01.02.2010 года

9.2. Если за 30 дней до окончания срока действия Договора не поступило письменного предложения одной из сторон о его расторжении, Договор считается продленным на тот же срок на тех же условиях.

## 10. Прочие условия

10.1. 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 6 страницах и содержит 3 приложения:

N 1. Состав общего имущества многоквартирного дома.

N2. Функции управляющей организации. Перечень и периодичность работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме. Их стоимость.

N 3. Перечень работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме. ;

## 12. Реквизиты Сторон

Товарищество собственников жилья

Товарищество собственников жилья «Добрый век»  
Г. Иркутск, ул. Багратиона, 54/4 - 2  
ОГРН 1093850006447  
ИНН 3812121276, КПП 381201001  
Банковские реквизиты:  
р/с 40703810518350001915 в Байкальском банке  
СБ РФ БИК 042520607 к/с 30101810900000000607

Председатель

И.Д. Ашаров

Управляющая организация

ООО «Холдинговая компания «Коммунальные системы»  
664025, г. Иркутск, ул. Чкалова, 33  
ОГРН 1103850001518  
ИНН 3808211880 КПП 380801001  
Банковские реквизиты:  
р/с 4070281070319000003 в Иркутском филиале ОАО «МДМ  
БАНК» г. Иркутск к/с 3010181030000000760  
БИК 042520760

Генеральный директор

П.В. Артамонов

**Состав общего имущества в многоквартирном доме**

**Состав общего имущества в многоквартирном доме (в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства 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

  


И.Д. Ашаров

Управляющая организация

Генеральный директор

  


П.В. Артамонов

**Состав, периодичность и стоимость работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.**

№ п/п	Состав работ	Периодичность работ	Стоимость на 1 кв. м общей площади (руб/кв.м в месяц)
<b>1. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования</b>			
1.1.	Подметание полов во всех помещениях общего пользования (двух нижних этажей) и кабины лифта	2 раза в неделю	1 руб. 38 коп.
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, влажная протирка поверхностей почтовых ящиков, электрощитовых, перил	2 раза в год (май, октябрь)	
<b>2. Санитарные работы по содержанию мусоропровода</b>			
2.1.	Удаление мусора из мусороприемных камер, уборка мусороприемных камер	3 раза в неделю	0 руб. 48 коп.
2.2.	мытье и дезинфекция всех элементов мусоропровода	1 раз в месяц	
<b>3. Санитарные работы по содержанию земельного участка</b>			
3.1.	Подметание земельного участка в летнее время, сбор случайного мусора с газонов	6 раз в неделю ✓	1 руб. 25 коп.
3.2.	Очистка урн от мусора	6 раз в неделю ✓	
3.3.	Сдвигка снега в дни снегопада, подбор случайного мусора	6 раз в неделю ✓	
3.4.	Посыпка противогололедными составами пешеходных дорожек в зимнее время	при необходимости	
3.5.	Выкашивание газонов	3 раза за сезон ✓	
3.6.	Стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев	1 раз в год ✓	
4.	<b>Вывоз ТБО</b>	ежедневно	2,14
5.	<b>Круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание</b>	ежедневно	0 руб. 87 коп.
6.	<b>Услуги паспортного стола</b>	5 дней в неделю ✓	0 руб. 25 коп.
7.	<b>Услуги пассажирского лифта</b>	постоянно ✓	3 руб. 81 коп.
8.	<b>Электроэнергия для мест общего пользования и лифта</b>		0,16
<b>9. Содержание инженерных сетей и оборудования</b>			
9.1.	Устранение незначительных неисправностей оборудования централизованного отопления, водопровода и канализации, относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме	постоянно	2 руб. 82 коп.
9.2.	Устранение незначительных неисправностей на сетях электроснабжения, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	постоянно	
9.3.	Прочистка канализационного лежачка	постоянно	
9.4.	Проверка исправности канализационных вытяжек	постоянно	
9.5.	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	1 раз в год	
9.6.	Укрепление водосточных труб и воронок	весенне-летний период	
9.7.	Консервация и расконсервирование системы отопления	при переходах в весенне-летний и осенне-зимний периоды соответственно	
9.8.	Регулировка системы отопления	по мере необходимости	
9.9.	Промывка и опрессовка центрального отопления	при подготовке к отопительному периоду	

9.10.	Замена разбитых стекол в помещениях общего пользования	по мере необходимости	
9.11.	Укрепление входных дверей	по мере необходимости	
9.12.	Мелкие ремонтные работы мусоропровода, оборудования детских и хозяйственных площадок	по мере необходимости	
9.13.	Биллинговое обслуживание приборов учета коммунальных услуг	Постоянно	
9.14.	Поверка и ремонт общедомовых приборов учета	по графику - поверка, ремонт - по мере необходимости	
9.15.	Устранение аварий на сетях и оборудовании	по мере необходимости	
9.16.	Выполнение заявок Собственника по устранению иных недостатков на оборудовании и сетях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	по мере необходимости	

#### 10. Услуги по управлению многоквартирным домом

	<p>1. Разработка годового финансово-хозяйственного плана по управлению, содержанию и ремонту общего имущества.</p> <p>2. Подготовка предложений по установлению размера обязательных платежей собственников помещений за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества.</p> <p>3. Ведение технической документации на имущество, переданное в управление.</p> <p>4. Проведение технических осмотров.</p> <p>5. Заключение необходимых договоров с подрядными и субподрядными организациями на выполнение специализированных работ и предоставление услуг.</p> <p>6. Подготовка предложений по капитальному ремонту многоквартирного дома.</p> <p>7. Обеспечение санитарного содержания здания и придомовой территории.</p> <p>8. Организация подготовки домов к сезонной эксплуатации.</p> <p>9. Заключение и учет договоров и соглашений на поставку коммунальных ресурсов, контроль за соблюдением условий заключенных договоров и соглашений.</p> <p>10. Обеспечение собственников, арендаторов и нанимателей помещений в многоквартирном доме коммунальными и прочими услугами.</p> <p>11. Контроль количества и качества предоставляемых услуг.</p> <p>12. Ведение расчетов ТСЖ за оказываемые услуги и выполняемые работы. Бухгалтерское сопровождение деятельности ТСЖ. Взаимодействие с налоговыми органами.</p> <p>13. Сбор средств на содержание и ремонт дома, за коммунальные услуги</p> <p>14. Принятие мер по взысканию задолженностей по оплате жилищно-коммунальных услуг.</p> <p>15. Обеспечение круглосуточного дежурства диспетчерской службы.</p> <p>16. Обеспечение аварийно-диспетчерского обслуживания.</p> <p>17. Контроль и оценка качества содержания дома.</p> <p>18. Контроль за расходами на обслуживание.</p> <p>19. Выработка предложений и реализация решений, принятых на общих собраниях членов ТСЖ, направленных на более полное и эффективное использование, развитие и обслуживание общего имущества в целях привлечения дополнительных финансовых ресурсов для улучшения жилищного фонда и других объектов.</p>	В течение срока действия договора	1 руб. 45 коп.
	ИТОГО за 1 кв. м дл 9 эт. с лифтом и м/п, приборами учета		14,61.
	ИТОГО для домов без лифта и мусоропровода		9,95

Товарищество собственников жилья

Председатель



И.Д. Ашаров

Управляющая организация

Генеральный директор



П.В. Артамонов

**Состав работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.**

Перечень и стоимость работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме оговаривается сторонами по предложению одной из сторон в случае необходимости проведение таких работ.

Товарищество собственников жилья

Управляющая организация

Председатель

Генеральный директор

П. В. Артамонов

