ДОГОВОР № 4-15/107-07
управления многоквартирным домом по адресу

г. Владивосток, ул./пр. Гамарника **№** 9 **корпус**

г. Владивосток «28» августа 2007 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Первореченского р-на №4»[1]
(наименование юридического лица, индивидуальный предприниматель)

ОГРН № 1072538006562, ИНН 2538111752, именуем ___ в дальнейшем «Управляющая организация», (в лице) Генерального директора
(должность, фамилия, имя, отчество руководителя)
Брожко Виктора Викторовича
действующего на основании Устава

и [redacted]
(фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица, наименование Муниципального образования, субъекта РФ)

(при необходимости указать всех собственников помещения(й) на праве общей совместно или долевой собственности)

являющ___ собственником(ами)[2] (далее – «Собствнник»)
(нежилого(ых) помещения (й)

квартир(ы) № 2 (№ 107), комнат(ы) в коммунальной квартире № ___)

общей площадью 47,8 кв. м., жилой площадью 30 кв.м. на 9 этаже 9-х этажного многоквартирного дома по адресу Гамарника, 9 (далее – « Многоквартирный дом»)

[redacted]
(с[redacted] свидетельства о праве на наследство, договора приватизации Жилого помещения, договор(ы) мены, договор(ы) дарения, документы, подтверждающие полную выплату паевого взноса в жилищный, жилищно-строительный, или жилищный накопительный кооператив, другие документы, подтверждающие право собственности)

№ _____ от « _____ » _____ _____ г., выданного _____
(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавщего документы)

(далее – Помещение. Помещения) или представитель собственника в лице _____
(Должность, фамилия, имя, отчество представителя)

Действующего в соответствии с полномочиями, основанными на _____,
(наименование Федерального закона, акта уполномоченного на то государственного органа или акта органа местного самоуправления, либо составленной в письменной форме доверенности, оформленной в соответствии с требованиями п. 4 и 5 ст. 185 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверенной нотариально)

или _____,
(фамилия, имя, отчество председателя товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива)

Действующего на основании _____,
именуемые совместно «Стороны» заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – «Договор»).

---

1. Согласно ч. 4 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации управляющей организацией может быть юридическое лица независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель.
2. При нахождении помещения в общей долевой и или совместной собственности нескольких лиц указываются все собственники помещения в многоквартирном доме.
3. В соответствии со ст. 6 Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу указанного Федерального закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной этим Федеральным законом. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей. Государственная регистрация прав, осуществляемая в отдельных субъектах Российской Федерации и муниципальных образованиях до вступления в силу настоящего Федерального закона, является юридически действительной.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании протокола общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме:
1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме и определены в протоколе общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме от « 28 » августа 200 7 г.
1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 года № 307 и иными положениями законодательства Российской Федерации.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация, по заданию Собственника, в течение согласованного в пункте 9.2. настоящего Договора срока за плату, указанную в разделе 4 настоящего Договора, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, включающий оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, состав и состояние которого указаны в приложении № 1 к настоящему Договору, Собственнику и пользующимся его Помещением (ями) в Многоквартирном доме лицам, осуществление иной направленной на достижения целей управления Многоквартирным домом деятельности, указанной в настоящем Договоре.
2.2. Общая характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:
а) Тип постройки многоквартирный[4]
б) год постройки 1993,
в) год последнего комплексного капитального ремонта _____
г) год выборочного ремонта по конструктивным элементам дома за последние 10 лет (с указанием конструктивных элементов)_____
_____
_____
_____

2.3. Цель Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление услуг Собственнику Помещения(й) в Многоквартирном доме и пользующимся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лицам.
На момент заключения договора в жилом Помещении (жилых Помещениях) Собственника проживают:

№№ п/п	Фамилия, имя, отчество	Основание пользования жилым Помещением
1.	[redacted]	
2.		
3.		
4.		
5.		

[4].В соответствии с Общероссийским классификатором основных фондов ОК 013-94 (ОКОФ), утвержденным постановлением Госстандарта России от 26 декабря 1994 г. № 359 к типам постройки многоквартирных домов можно отнести квартирный, односекционный, многосекционный, точечный (башенный), коридорный, галерейный, усадебный.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:
3.1.1. Приступить к управлению Многоквартирным домом, начиная с «01» декабря 200 7 г. и осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 2.3 настоящего Договора.
3.1.2. Оказывать Собственнику услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в приложениях № 2 и № 3 к настоящему Договору.
3.1.3. Устранять за свой счет все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.
3.1.4. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, принимать круглосуточно от собственника(ов) и пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лиц заявки по телефонам 36-14-97, 36-25-47, факсу _____, устранять аварии, а также выполнять заявки потребителей в сроки установленные законодательством и настоящим Договором.
3.1.5. Обеспечить Собственников и лиц пользующихся его помещением(ями) в Многоквартирном доме коммунальными услугами в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 года № 307, в случае заключения договоров с поставщиками соответствующих коммунальных услуг
3.1.6. Хранить и постоянно обновлять техническую документацию и относящиеся к управлению Многоквартирным домом базы данных в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении № 4 к настоящему Договору, вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных в настоящем пункте документов.
3.1.7. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от Собственника и лиц пользующихся его помещением(ями) в Многоквартирном доме, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 20 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.
3.1.8. Информировать Собственника и пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лиц о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва, о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг в течение одних суток с момента обнаружения недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае их личного обращения, немедленно.
3.1.9. В случае невыполнения работ в Многоквартирном доме, предусмотренных настоящим Договором:
а) уведомить Собственника и лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания) исполнения;
б) в минимально возможный срок с момента обнаружения исправить имеющиеся недостатки, который не может превышать сроки исполнения работ, указанные в приложении № 5 к настоящему Договору.
3.1.10. В течении действий, указанных в приложении № 3 к настоящему Договору гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, в том числе, выявленные в процессе эксплуатации Собственником и пользующимися его Помещением(ями) в Многоквартирном

доме лицами. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.
3.1.11. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за жилое помещение не позднее, чем за 10 рабочих дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение.
3.1.12. Выдавать Собственнику платежные документы не позднее 27 числа оплачиваемого месяца. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предварительное внесение оплаты за содержание и ремонт жилых помещений до 10 числа текущего месяца с последующей корректировкой размера платы по мере необходимости.
3.1.13. Обеспечить Собственника и лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, информацией о телефонах аварийных служб путем их указания в платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.
3.1.14. Не позднее трех дней до проведения работ внутри Помещения(й) Собственника согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися его Помещением(ями) в Многоквартирном доме время доступа в Помещение)я), а при невозможности согласования направить Собственнику письменное уведомление о необходимости проведения работ внутри Помещения(й).
3.1.15. При необходимости, направлять Собственнику и остальным собственникам помещений в Многоквартирном доме предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.
3.1.16. По требованию Собственника производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).
3.1.17. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого месяца следующего за отчетным годом. Отчет представляется устно на общем собрании собственников помещения, а если такое собрание в указанный срок не проводиться – в письменном виде.
В отчете указывается:
а) размер полученных в течение отчетного года Управляющей организацией от собственников помещений в Многоквартирном доме средств в качестве платы за жилые помещения и коммунальные услуги и размер расходов Управляющей организации, связанных с управлением Многоквартирным домом;
б) список должников – собственников помещений в Многоквартирном доме несвоевременно и (или) не полностью вносящих плату за жилое помещение и коммунальные услуги и размеры сумм, не выплаченных ими на день предоставления Собственнику отчета о выполнении Договора, меры принятые по повышению собираемости платежей, результаты принятых мер.
в) количество предложений, заявлений и жалоб собственников помещений в Многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в сроки, установленные в приложении № 5 к настоящему Договору.
3.1.18. На основании заявки Собственника или лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме или Помещению(ям) Собственника.
3.2. Управляющая организация вправе:
3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.
3.2.2. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой. Для реализации данного права Управляющая компания вправе привлекать третьих лиц.
3.2.3. Ежемесячно в первый рабочий день после окончания срока, указанного в пункте 4,7 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 (должников).

3.3. Собственник обязан:

3.3.1.Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение.

3.3.2. При временном неиспользовании Помещения(й) в Многоквартирном доме для проживания граждан более 48 часов (дней) сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в Помещение(я).

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома, без согласования последних с Управляющей организацией;

б) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;

в) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности, внутридомовой электрической сети (более 4 кВт), дополнительные секции приборов отопления;

г) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе, использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, а в случае, если это может привести к убыткам Управляющего, то и к порче жилых и нежилых помещений.

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

з) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) Помещении(ях) и о наличии у постоянно проживающих жилом(ых) Помещении(ях) лиц льгот по оплате услуг с предъявлением подтверждающих документов.

3.3.5. Обеспечить в течение 3 дней с момента обращения, доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему Помещение(я) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в Помещении(ях), для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб в любое время суток.

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору в ходе которого:

- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме;

- присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору;

- знакомиться с содержанием технической документации на Многоквартирный дом.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с пунктом 4.11. настоящего Договора в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме

ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.
3.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.
3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.16. настоящего Договора.

4. Цена Договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и порядок ее внесения.

4.1. Цена Договора (комплекса услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме) определяется как плата за жилое помещение, которую обязан оплатить Собственник помещения Управляющей организации в период действия Договора.
4.2. Месячная стоимость комплекса услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме определяется как сумма месячной платы за содержание и ремонт жилого помещения.
4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в Многоквартирном доме, указанных в приложениях № 2 и № 3 к настоящему Договору на момент заключения настоящего договора составляет 22,10 (_____) рублей в месяц [7], в том числе за работы по управлению многоквартирным домом 2,01
4.4 Управляющая организация вправе за 30 дней до окончания каждого года действия настоящего Договора предоставить Собственнику и другим собственникам помещений в Многоквартирном доме предложения по изменению перечней, указанных в приложениях № 2 и № 3, с приложением сметы расходов на исполнение услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме. Указанная смета является основанием принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения об изменении на следующий отчетный период размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. В случае, если общее собрание собственников помещений в Многоквартирном доме в указанный срок не проводилось или не приняло решение об определении нового размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, то Управляющая организация, начиная с первого месяца следующего отчетного периода, вправе начислять плату за содержание и ремонт жилого помещения за работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, применяя базовый индекс потребительских цен, увеличенный на 10 процентных пунктов.
4.5. Плата за жилое помещение вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
4.6. Плата за жилое помещение вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, представляемых Собственнику Управляющей организацией в соответствии с пунктом 3.1.13. настоящего Договора. В случае представления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за жилое помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.
4.7. В выставляемом Управляющей организацией платежном документе указываются:
1) почтовый адрес Помещения(й), сведения о Собственнике Помещения(й), (нанимателях жилых Помещений государственного и муниципального жилищных фондов) с указанием наименования юридического лица или фамилий, имен и отчеств граждан;
2) наименование Управляющей организации (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени и отчества индивидуального предпринимателя), номер ее банковского

[7] В соответствии с ч. 4 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

счета и банковские реквизиты, адрес (место нахождения), номера контактных телефонов, номера факсов и (при наличии) адреса электронной почты, адрес сайта в сети Интернет[8].

3) указание на оплачиваемый месяц;

4) сумма начисленной платы за жилое помещение, включая

а) плату за содержание общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, в том числе, значение размера платы за содержание на 1 кв.м. и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц;

б) плату за текущий ремонт общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме[9] , в том числе, значение размера платы за текущий ремонт на 1 кв.м. и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц;

в) плату за капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме[10], в том числе значение размера платы за капитальный ремонт на 1 кв.м. и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц;

в) месячную стоимость комплекса услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, определенную как плата за жилое помещение за оплачиваемый месяц;

5) сведения об изменениях размера платы за жилое помещение с указанием оснований, в том числе в связи:

- с проживанием временных жильцов;
- со снижением качества выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;
- с уплатой Управляющей организацией Собственнику неустоек (штрафов, пеней), установленных федеральными законами и Договором;

6) сведения о размере задолженности перед Управляющей организацией за предыдущие периоды (отдельно по каждому подпункту «а» - «г» подпункта 4 настоящего пункта);

7) сведения о предоставлении субсидий и льгот на оплату коммунальных услуг в виде скидок (до перехода к представлению субсидий и компенсаций или иных мер социальной поддержки граждан в денежной форме);

8) другие сведения, предусмотренные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.8. Сумма начисленных, в соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации пени (пункт 5.4. настоящего Договора), указывается в отдельном платежном документе.

4.9. Собственник вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги Управляющей организации на ее банковский счет № 40702810800120000157 в ОАО „Дальневосточный банк", БИК-040507705, ИНН-2538111752, кор.сч - 30101810900000000705.

(наименование кредитной организации, БИК, ИНН, корреспондентский счет банка и др. банковские реквизиты)

В случае изменения банковского счета Управляющей организации, на который Собственник обязан вносить плату за жилое помещение, Управляющая организация обязана направить Собственнику заверенное печатью письменное сообщение об изменении банковского счета Управляющей организации. Ответственность за последствия внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги на счет, не принадлежащий Управляющей организации, несет Собственник.

---

[8] Жилищный кодекс Российской Федерации и изданные в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации иные правовые акты не допускают при выборе собственниками помещений способа управления многоквартирным домом Управляющей организации возможности внесения платы за жилые помещения и коммунальные услуги иным лицам, кроме управляющей организации.

[9] При условии принятия на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения о проведении текущего ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии со ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации.

[10] При условии принятия на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения о проведении капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии со ст. 44 и 158 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.10. Не использование Собственником Помещения(й) не является основанием невнесения платы за жилое помещение и отопление.
4.11. В случае оказания услуг и выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и не устранения обнаруженных недостатков в сроки определенные в пункте 3.1.8. – стоимость работ, подлежащих исполнению ежемесячно, указанные в приложениях № 2 и № 3 к настоящему Договору, изменяется в порядке, установленном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491
4.12. Собственник вправе осуществить предоплату до 15 числа текущего месяца на основании выставленного, в соответствии с п. 3.1.11. платежного документа с последующим перерасчетом размера платы при необходимости.
4.13. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счет Собственника на основании дополнительного соглашения к настоящему Договору, подготовленного на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт Многоквартирного дома, принятого с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.
4.14. Работы производятся в пределах вносимой Собственниками платы за жилое помещение. Если размер вносимой собственниками помещений в Многоквартирном доме платы за жилое помещение меньше месячной стоимости комплекса услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме более чем на 10%, то Управляющая организация доводит до собственников помещений в Многоквартирном доме путем размещения на досках объявлений в подъездах Многоквартирного дома или на придомовой территории в течение первого месяца следующего за истекшим годом обоснованное предложение изменить перечень, периодичность и (или) качество услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в приложениях № 2 и № 3 к настоящему Договору или изменить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения. В случае, если очередное общее собрание собственников помещений в Многоквартирном доме в течение двух месяцев со дня размещения не проводилось или на нем не принято решение об определении нового размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, с которым согласна Управляющая организация, то Управляющая организация, начиная с четвертого месяца, следующего за месяцем размещения указанного в настоящем пункте предложения, вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
5.2. В случае:
а) не выполнения работ или выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества Управляющая компания обязана уплатить Собственнику штраф в размере 10 (десяти) процентов от стоимости соответствующих работ, указанных в приложениях № 2 и № 3 к настоящему договору;
б) невыполнения аварийных работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в сроки, установленные в пункте 3.18 настоящего Договора Управляющая компания обязана уплатить Собственнику неустойку в размере 1(одного) процента от стоимости соответствующих работ, указанных в приложениях № 2 и № 3 к

настоящему Договору за каждый час нарушения сроков, указанных в приложении № 5 к настоящему Договору.
5.3. В случае нарушения периодичности (переноса) работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме на срок более чем 30 дней без согласия собственников помещений в Многоквартирном доме Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере 30 (тридцати) процентов от стоимости соответствующих работ, указанных в приложениях № 2 и № 3 к настоящему Договору.
5.4. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

6. Порядок оформления факта нарушения условий настоящего договора

6.1. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме или причинения вреда жизни, здоровью и имущества Собственника и (или) пользующихся его Помещением(ями) в этом Многоквартирном доме лиц, общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме, а также по требованию Управляющей организации либо Собственника составляется Акт нарушения условий Договора или нанесения ущерба. В случае письменного признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу. Стороны подписывают дефектную ведомость.
6.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно). Собственника, а при его отсутствии лиц, пользующихся его Помещением(ями) в этом Многоквартирном доме, представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение трех часов в дневное время или пяти часов в ночное время (с 22.00 до 8.00. по местному времени) с момента сообщения Собственником или лицом пользующимся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.
6.3. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причин и последствий недостатков; факты нарушения требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего Договора или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) лиц, пользующихся его Помещением(ями) в этом Многоквартирном доме, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.
6.4. Акт составляется в присутствии Собственника Помещения и (или) лиц, пользующихся его Помещением(ями) в этом Многоквартирном доме лиц. При отсутствии собственника и лиц пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, акт составляется комиссией без его(их) участия с приглашением в состав комиссии иных лиц (например соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается под расписку Собственнику, а при его отсутствии лицу пользующемуся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме. Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме.

7. Особые условия

7.1. 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.

8.Форс-мажор

8.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила).
8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.
8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. Срок действия договора

9.1. Настоящий Договор считается заключенным со дня его подписания.
9.2. Договор заключен на 3 года. На 1 год.
9.3. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и положениями настоящего Договора. Решение об изменении и (или) расторжении настоящего Договора принимается общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации. Изменение настоящего Договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к настоящему Договору.
9.4. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации Управляющая организация:
а) вправе потребовать от Собственника возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору понесенных до момента расторжения настоящего Договора. Обязанность доказать размер понесенных расходов лежит на Управляющей организации. При этом обязательства Собственника по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственником указанных расходов;
б) Обязана за 30 дней до прекращения действия Договора передать документацию (базы данных), указанные в приложении № 4 к настоящему Договору, и иные, связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае выбора непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме, одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения(й) в таком доме, при этом сведения о таком собственнике размещаются Управляющей организацией в подъездах Многоквартирного дома.
9.5. В случае истечения срока действия или досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая организация обязана участвовать в составлении и подписании акта о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, в том числе с участием представителей вновь выбранной управляющей организации, созданного товарищества собственников жилья, а в случае выбора собственниками помещений в Многоквартирном доме способа непосредственного управления Многоквартирным домом указанной в решении общего собрания собственников помещений организации или индивидуального предпринимателя. Указанный акт составляется по форме, содержащейся в приложении № 1 к Правилам проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления Многоквартирным домом, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. № 75.

9.6. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.
9.7. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющим и Собственником.
9.8. Все приложения являются неотъемлемой частью договора.
9.9. Настоящий договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр договора. Договор составлен на 12 страницах и содержит 6 приложений на 6 страницах:

№ 1 Состав и состояние общего имущества Многоквартирного дома;

№ 2 Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме;

№ 3 Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;

№ 4 Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением Многоквартирным домом;

№ 5 Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме;

10. Реквизиты сторон

Собственник(и) (представитель Собственника):[11]

[redacted]

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания Первореченского района г. Владивосток № 4 Для договоров управления многоквартирным домом

(должность)

Директор (подпись) (В.В.Брожко (подпись, инициалы))

печать Управляющей организации

Банковские реквизиты:

БИК 040507705
ИНН 2538111752
корреспондентский счет 30101810900000000
в ДВО "Дальневосточный банк"

[11].При нахождении помещения в общей долевой или совместной собственности нескольких лиц договор управления многоквартирным домом (включая все приложения к Договору) подписывается всеми собственниками Помещения в Многоквартирном доме.

Приложение № 1
к договору управления Многоквартирным домом
№ __4 – 15 /07 - 07__ г.

Состав
и состояние общего имущества многоквартирного дома по адресу
_____ул. Гамарника, 9 (9 эт., 4 под.)_____

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
1. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество - _____4_____ шт. Площадь пола - _____1150_____кв. м. Материал пола - ___Ж / Бетон_____	Количество помещений, требующих текущего ремонта - ____4____шт. В том числе: площадь пола, требующая ремонта_____1150__кв.м.
Межквартирные лестничные площадки	Количество - _____40_____ шт. Площадь пола - _____440_____кв. м. Материал пола - __Ж / Б, плитка_____	Количество лестничных площадок, требующих текущего ремонта - _____40_____шт. В том числе: площадь пола, требующая ремонта__440_____кв.м.
Лестницы	Количество лестничных Маршей - _____72_____ шт. Материал лестничных маршей___Ж / Бетон____ Материал ограждения - ___металл_____	Количество лестниц требующих о ремонта - ____10__шт. В том числе: Лестничных маршей- ____5___шт. Ограждений _____15___ шт., вид работ (восстановление лееров)
Лифты	Количество - _____4_____шт. В том числе: Грузовых - _____нет_____шт.	Количество лифтов требующих: Текущего ремонта_____4____шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество: Лифтовых шахт - _____4_____шт.	Количество лифтовых шахт требующих ремонта ____4___шт
Коридоры	Количество - _____4_____ шт. Площадь пола - _____510_____кв. м. Материал пола - _____Ж/Б_____	Количество коридоров, требующих ремонта ___4__шт. В том числе пола площадь пола, требующая ремонта ___510___кв.м., указать виды работ ___восстановление покрытия, заделка сколов, трещин__
Технические подвалы	Количество - _____1_____ шт. Площадь пола - ___1100_____кв. м. В том числе:	
	Перечень имеющихся в помещении инженерного оборудования, обслуживающих более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме: 1._____тепловоу узел_____ 2._____водомерный узел_____ 3._____электрощитовая_____	Санитарное состояние ___неуд____(указать удовлетворительное или неудовлетворительное) Перечислить нуждающиеся в ремонте инженерные коммуникации и оборудование 1._____розлив холодного,горячего водоснабжения_____ 2._____система центрального отопления_____ 3._____электроснабжающие коммуникации_____ 4._____устройство дренажной системы_____ 5._____система канализации_____
Крыши	Количество -_____1_____ шт. Вид кровли -___плоская_____(указать плоская, односкатная, двускатная, иное) Материал кровли -___унифлекс_____ Площадь кровли - _____ кв.м.	Площадь крыши, требующей текущего ремонта ___кв.м. ____произведен ремонт_____
П.Ограждающие несущие конструкции Многоквартирного дома		
Фундаменты	Количество продухов _____25_____шт.	Состояние __неуд____(указать удовлетворительное или неудовлетворительное) Количество продухов, требующих ремонта _____15___шт.
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов _____4_____шт. Площадь стен в подъездах _____1230____кв.м. Материал отделки стен ___известь, краска____ Площадь потолков _____540_____ Кв.м. Материал отдели потолков___известь_____	Количество подъездов, нуждающихся в ремонте _____4_____ шт. Площадь стен, нуждающихся в ремонте_____1230___ кв.м. Площадь потолков , нуждающихся в ремонте_____540____ Кв.м.
Наружные несущие стены и перегородки	Материал____Ж / Бетон_____. Длина межпанельных швов ____2310_____м.	Состояние_(указать дефекты) Площадь стен требующих ремонта _____135__кв..м. __ Длина межпанельных швов нуждающихся в ремонте_____м. ___имеется отслоение панелей , облицовочного слоя_____ ___необходим ремонт цоколя_____
Ш. Ограждающие ненесущие конструкции Многоквартирного дома		
Двери	Количество дверей ограждающих вод в помещения общего пользования __12____ шт. Из них: деревянных _____8_____ шт. Металлических ____4_____ шт.	Количество дверей ограждающих вод в помещения общего пользования требующих ремонта_____8___ шт. Из них: деревянных _____8___ шт. указать виды работ__замена___
Окна	Количество окон расположенных в помещениях общего пользования _____36_____ шт. Из них деревянных _____36___шт.	Количество окон расположенных в помещениях общего пользования требующих ремонта_____36____ шт. Из них деревянных _____36____шт., указать виды работ _____необходима замена_____
1У. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Мусоропровод	Количество _____4_____шт. Длина ствола _____120_____м.	Состояние ствола ___неуд____(указать удовлетворительное или неудовлетворительное) Количество загрузочных устройств требующих капитального ремонта

Вводные шкафы	Количество _____1_____шт.	Состояние _____неуд.___(указать удовлетворительное или неудовлетворительное)
Электрические вводно-распределительные устройства	Количество _____1_____ шт.	Состояние __неуд.__(указать удовлетворительное или неудовлетворительное) __требует ревизии_____
Этажные щитки И электропроводка	Количество _____36_____ шт. Количество_____320 мп	Состояние __неудовл_____(указать децекты) ___несоответствие сечение провода существующей нагрузке_____ ___частичное отсутствие элементов защиты (автоматов, пакетных выключателей)_____
Светильники	Количество осветительных установок помещений общего пользования _____45_____шт.	Количество светильников требующих замены __45__ шт.
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: Задвижек ____18____ шт. Вентилей _____35____ ш	Требует замены или ремонта (указать виды работ): Задвижек _____4___ шт.___замена____ Вентилей _____25___ шт.___замена_____
Радиаторы (обогревающие элементы) Трубопроводы	Материал и количество 1. _432__шт.__чугун__ 1. __ф15_____1500_____м.п_ 2. __ф20_____1500_____м.п	Требует замены (материалы и количество) 1._____шт. 1._ф_____м.п 2._ф_____м.п
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. __ф50 _____85_____ м 2. __ф32_____520_____м	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 3. __ф50 _____85_____ м 4. __ф32_____235_____м Протяженность труб требующих окраски __м
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 5. __ф76_____65_____ м 6. __ф25 _____420____м	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 7. ___ф76_____65_____ м 8. ___ф25_____130____м Протяженность труб требующих окраски __м
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: Задвижек _____4_____ шт. Вентилей _____25_____ шт.	Требует замены Задвижек _____2_____ шт. Вентилей _____11_____ шт.
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 9. ___ф100_____810_____ м 10. ___ф50 _____580____м	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 11. ___ф100_____85____ м 12. ___ф50 _____130____м Протяженность труб требующих окраски __м
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество _____1_____ шт.	Состояние _____неуд___(указать удовлетворительное или неудовлетворительное) _____необходима замена и установка дополнительного указателя_____
Абонентские почтовые шкафы	Количество абонентских почтовых шкафов в доме __36_ шт Материал ящиков ____металл_____	Состояние ___неуд____(указать удовлетворительное или неудовлетворительное) Перечень необходимых работ, которые необходимо выполнить необходима замена_____
У. Земельный участок, входящий в состав общего имущества Многоквартирного дома		
Зеленые насаждения	Деревья _____15_____ шт. Кустарники ____5_____шт. _____ шт.	Указать состояние, дефекты ___необходим завоз земли и посадка зеленвх насаждений_____
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы ____нет___ Скамейки _____3_____ шт.	Элементы благоустройства находящиеся в неудовлетворительном состоянии __внутриквартальная дорога, газоны, скамейки_____
У1. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом		
Объекты, расположенные в границах земельного участка, входящего в состав общего имущества в Многоквартирном доме	а) детские площадки: Площадь ___нет_____ кв.м. Перечень оборудования и материал_____	Указать состояние _____(удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) ___необходимо оборудовать детскую площадку_____
	в) Иные объекты _____бельевая площадка_____	Указать состояние ___неуовл.___(удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) ____разбито асф.бет. покрытие, деформированы столбы_____
Площадка для контейнеров для бытовых отходов	Площадь _____5_____ кв.м. Количество контейнеров _____4_____шт. Тип контейнеров _____металл_____ шт.	Указать состояние _____(удовлетворительное или неудовлетворительное если неудовлетворительное - указать дефекты) _____частичная деформация и отшелушение краски_____

Собственник(и) (представитель собственника):

_____

(расшифровка подписи Собственника при необходимости)

[redacted]

Управляющая организация:

_____Генеральный директор_____

(должность)

_____(В.В.Брожко)

Для договоров управления многоквартирным домом

Приложение №2
к Договору управления
Мн.кв. домом № 4-15/107-07
от "28" 08 2007 г.

Стоимость
услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме

по адресу:улица Гамарника, дом 9

№ № п/п	Наименование работ	Стоимость на 1 кв.м. общей площади без НДС (руб./кв.м. в месяц)
1	2	3
1.	**Техническое обслуживание общих коммуникаций, внутридомового инженерного оборудования**	**3,39**
1.1.	*Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации*	
1.1.1.	Промывка, опрессовка систем центрального отопления	
1.1.2.	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 утепление входных дверей	
1.1.3.	Замена разбитых стекол окон и дверейц в помещениях общего пользования	
1.2.	*Проведение технических осмотров и мелкий ремонт*	
1.2.1.	Прочистка канализационного лежака	
1.2.2.	Проверка исправности канализационных вытяжек	
1.2.3.	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	
1.2.4.	Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	
1.3.	*Устранение аварий и выполнение заявок Собственника и (или) лиц, пользующихся его Помещением(ями) в этом многоквартирном доме*	
1.4.	***Аварийно-диспетчерское обслуживание, в том числе***	0,40
2.	**Содержание и техническое обслуживание лифтов**	**2,95**
3.	**Санитарное содержание общего имущества жилого дома, в т.ч.**	**5,30**
3.1.	***Уборка лестничных клеток***	**1,52**
3.1.1.	Влажное подметание и лестничных площадок и маршей	X
3.1.2.	Мытье лестничных площадок и маршей	X
3.1.3.	Уборка площадки перед входосм в подъезд	X
3.1.4.	Мытье стен, дверей, плафонов на лестничных клетках,оконных решеток, окон, подоконников, чердачных лестниц, шкафов для э/счетчиков, почтовых ящиков, отопительных приборов на л/к, обметание пыли с потолков	X
3.1.5.	Дератизация	X
3.1.6.	Дезинсекция	X
3.1.7.	Уборка чердачного и подвального помещений	X
3.2.	***Уборка мусоропровода***	**1,27**
3.2.1.	Очистка и влажная уборка мусорных камер	X
3.2.2.	мытье и протирка закрывающихся устройств мусоропровода	X

4.	***Уборка замельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома***	**2,51**
4.1.	*Летний период*	X
4.1.1.	Подметание территории	X
4.1.2.	Уборка газонов и откосов	X
4.1.3.	Выкашивание газонов, откосов	X
4.2.	*Зимний период без снегопада*	X
4.2.1.	Подметание территории	X
4.2.2.	Уборка газонов и откосов	X
4.2.3.	Посыпка территории противогололедными материалами	X
4.3.	*Зимний период при снегопаде*	X
4.3.1.	Подметание территории	X
4.3.2.	Частичная очистка территории от снега и наледи (проходы к подъездами пешеходные тропинки)	X
4.3.3.	Уборка газонов и откосов	X
4.3.4.	Посыпка территории противогололедными материалами	X
5.	**Вывоз твердых бытовых отходов**	**2,06**
5.1.	Вывоз твердых бытовых отходов	X
5.2.	Вывоз крупногабаритного мусора	X
6.	**Вывоз ЖБО, очистка выгребов**	**0**
7.	**Уборка надворных туалетов**	**0**
8.	**Текущий ремонт общего имущества и конструктивных элементов придомовой территории Многоквартирного дома, в т.ч.**	**3,63**
8.1.	*Текущий ремонт общего имущества жилого дома, общих коммуникаций, технических устройств, конструктивных элементов зданий*	**3,18**
8.1.1.	Фундаменты	
8.1.2.	Стены и перегородки	
8.1.3.	Балконные плиты и перила, козырьки, лоджии и эркеры	
8.1.4.	перекрытия, несущие колонны и иные ограждения, несущие конструкции	
8.1.5.	Полы в помещениях общего пользования	
8.1.6.	Крыши	
8.1.7.	Водоотводящие устройства	
8.1.8.	Окна, двери в помещениях общего пользования	
8.1.9.	Лестницы	
8.1.10.	Печи, котлы	
8.1.11.	Система холодного водоснабжения	
8.1.12.	Система горячего водоснабжения	
8.1.13.	Система канализации	
8.1.14.	Система газоснабжения	
8.1.15.	Система электроснабжения, освещение помещений общего пользования и земельного участка	
8.1.16.	Система теплоснабжения	
8.1.17.	Система вентиляции и дымоудаления	
8.1.18.	Объекты благоустройства	
8.2.	*Стволы мусоропровода, закрывающие устройства на мусорных камерах*	**0,45**
9.	***Текущий ремонт лифтов***	**1,62**
10.	***Ремонт асфальтобетонного покрытия***	**1,15**
11.	***Услуги управляющей компании***	**2**
	ИТОГО	**22,10**

Собственник(и) (представитель собственника):

[redacted]

(подпись) (фамилия, инициалы)

Управляющая организация:

Ген. директор

_____(В.В.Брожко)

(подпись) (фамилия, инициалы)

Приложение № 3
к Договору управления
Многоквартирным домом №4-15/107-07
от "28" 08 2004 г.

Перечень и периодичность
услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме

по адресу Пионерская, 9

№ № п/п	Наименование работ	Периодичность
1	2	3
1.	**Техническое обслуживание общих коммуникаций, внутридомового инженерного оборудования**	
1.1.	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	
1.1.1.	Промывка, опрессовка систем центрального отопления	По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период
1.1.2.	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 утепление входных дверей	По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период
1.1.3.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости
1.2.	Проведение технических осмотров и мелкий ремонт	
1.2.1.	Прочистка канализационного лежака	1 раз в год
1.2.2.	Проверка исправности канализационных вытяжек	2 раза в год
1.2.3.	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	2 раза в год
1.2.4.	Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	1 раз в год
1.3.	Устранение аварий и выполнение заявок Собственника и (или) лиц, пользующихся его Помещением(ями) в этом многоквартирном доме	В соответствии с приложением № 5 к настоящему договору
1.4.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	круглосуточно
2.	**Содержание и техническое обслуживание лифтов**	круглосуточно
3.	**Санитарное содержание общего имущества жилого дома**	
3.1.	Уборка лестничных клеток	
3.1.1.	Влажное подметание и лестничных площадок и маршей	6 раз в неделю
3.1.2.	Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц
3.1.3.	Уборка площадки перед входом в подъезд	6 раз в неделю
3.1.4.	Мытье стен, дверей, плафонов на лестничных клетках,оконных решеток, окон, подоконников, чердачных лестниц, шкафов для э/счетчиков, почтовых ящиков, отопительных приборов на л/к, обметание пыли с потолков	2 раза в год
3.1.5.	Дератизация	1 раз в месяц
3.1.6.	Дезинсекция	по мере необходимости
3.1.7.	Уборка чердачного и подвального помещений	2 раза в год

3.2.	Уборка мусоропровода	
3.2.1.	Очистка и влажная уборка мусорных камер	6 раз в неделю
3.2.2.	мытье и протирка закрывающихся устройств мусоропровода	1 раз в месяц
4.	Уборка замельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	
4.1.	Летний период	
4.1.1.	Подметание территории	6 раз в неделю
4.1.2.	Уборка газонов и откосов	1 раз в двое суток
4.1.3.	Выкашивание газонов, откосов	1 раз в год
4.2.	Зимний период без снегопада	
4.2.1.	Подметание территории	6 раз в неделю
4.2.2.	Уборка газонов и откосов	1 раз в двое суток
4.2.3.	Посыпка территории противогололедными материалами	1 раз в сутки при гололеде
4.3.	Зимний период при снегопаде	
4.3.1.	Подметание территории	6 раз в неделю
4.3.2.	Частичная очистка территории от снега и наледи (проходы к подъездам и пешеходные тропинки)	По мере необходимости, начало работ не позднее двух часов после начала снегопада
4.3.3.	Уборка газонов и откосов	По мере необходимости
4.3.4.	Посыпка территории противогололедными материалами	1 раз в сутки при гололеде
5.	**Вывоз твердых бытовых отходов**	
5.1.	Вывоз твердых бытовых отходов	6 раз в неделю
5.2.	Вывоз крупногабаритного мусора	по мере накопления
6.	**Вывоз ЖБО, очистка выгребов**	по мере необходимости
7.	**Уборка надворных туалетов**	ежедневно
8.	**Текущий ремонт общего имущества и конструктивных элементов придомовой территории Многоквартирного дома**	
8.1.	Фундаменты	По решению общего собрания
8.2.	Стены и перегородки	По решению общего собрания
8.3.	Балконные плиты и перила, козырьки, лоджии и эркеры	По решению общего собрания
8.4.	перекрытия, несущие колонны и иные ограждения, несущие конструкции	По решению общего собрания
8.5.	Полы в помещениях общего пользования	По решению общего собрания
8.6.	Крыши	По решению общего собрания
8.7.	Водоотводящие устройства	По решению общего собрания
8.8.	Окна, двери в помещениях общего пользования	По решению общего собрания
8.9.	Лестницы	По решению общего собрания
8.10.	Печи, котлы	По решению общего собрания
8.11.	Система холодного водоснабжения	По решению общего собрания
8.12.	Система горячего водоснабжения	По решению общего собрания
8.13.	Система канализации	По решению общего собрания
8.14.	Система газоснабжения	По решению общего собрания
8.15.	Система электроснабжения, освещение помещений общего пользования и земельного участка	По решению общего собрания
8.16.	Система теплоснабжения	По решению общего собрания
8.17.	Система вентиляции и дымоудаления	По решению общего собрания
8.18.	Объекты благоустройства	По решению общего собрания
8.19.	Стволы мусоропровода, закрывающие устройства на мусорных камерах	По решению общего собрания
9.	Текущий ремонт лифтов	По решению общего собрания
10.	Ремонт асфальтобетонного покрытия	По решению общего собрания

Собственник(и) (представитель собственника):

[redacted]

(подпись) (фамилия, инициалы)

Управляющая организация:

(должность)

(подпись) (фамилия, инициалы)

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания Первореченского района" г. Владивосток
Для договоров управления многоквартирным домом

Директор В.В.Брожко

Приложение № 4
к договору управления Многоквартирным домом
№ 4-15 от «10» 07 - 07 2007 г.

Перечень
Технической документации на Многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением Многоквартирным домом, расположенным по адресу

Пашарника, 9
(адрес Многоквартирного дома)

№№ п/п	Наименование документа		Количество листов
	1. Техническая документация на Многоквартирный дом		
1	Документы технического учета жилищного фонда, содержание сведения о состоянии общего имущества (наименование каждого документа в соответствии с законодательством Российской Федерации) 1. 1. 1. 2.		
2	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме		
3	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме		
4	Акты осмотра проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств, установленным законодательством Российской Федерации требованиям:	4.1. инженерных коммуникаций	
		4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета	
		4.3. общих (квартирных) приборов учета	
		4.4. индивидуальных приборов учета	
		4.5. механического оборудования	
		4.6. электрического оборудования	
		4.7 санитарно-технического оборудования	
		4.8. иного обслуживающего более одного помещения в Многоквартирном доме оборудования	
		4.9. конструктивных частей Многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций Многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других частей общего имущества)	
5	Инструкция по эксплуатации приборов учета		
	11. иные, связанные с управлением Многоквартирным домом документы		
6	Копия кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра		
7	Выписка из Единого государственного реестра прав, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом		
8	Копия Градостроительного плана земельного участка, заверенная уполномоченным органом местного самоуправления		
9	Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременений с приложением заверенной соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества планом, на котором отмечена сфера и граница действия сервитута или иных обременений, относящегося к части земельного участка		
10	Проектная документация (копия проектной документации) на Многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) Многоквартирного дома		
11	Акт приемки в эксплуатацию отдельных элементов общего имущества в Многоквартирном доме		
12	Акты освидетельствования скрытых работ		
13	Протокол измерения шума и вибрации		
14	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации		
15	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями		
16	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета		
17	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающее более одного помещения в Многоквартирном доме оборудование		
18	Акты передачи товариществом собственников жилья или одним из собственников помещения в Многоквартирном доме Управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки Многоквартирного дома в эксплуатацию		
19	Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг, начиная с календарного года, предшествующего передаче технической документации		
20	Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг, начиная с календарного года, предшествующего передаче технической документации		
21	Иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы		

Примечание:

1. Необходимо указание на форму документа; оригинал; нотариально заверенная копия; копия, заверенная органом, выдавшим документ; ксерокопия или др.
2. 2. В случае отсутствия документов, указанных в настоящем приложении, или необходимости восстановления содержания имеющихся документов, работы по изготовлению недостающих документов или их обновлению могут быть включены в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме.
3. Согласно п. 6 постановления Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 требование о включении инструкции по эксплуатации многоквартирного дома в состав технической документации на многоквартирный дом распространяется на многоквартирные дома, разрешение на введение в эксплуатацию которых получено после 1 июля 2007 года.
4. Согласно пп «в» п. 26 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, - только для многоквартирных домов, строительство, реконструкция или капитальный ремонт которых осуществлялись на основании разрешения на строительство, полученного после установления Правительством Российской федерации формы градостроительного плана земельного участка.
5. Согласно пп «в» п. 26 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, - только при наличии сервитута.
6. Согласно пп «в» п. 26 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, - только при наличии такой документации или копии проектной документации.

7. Документы, указанные в пунктах 11-21 перечня могут по усмотрению собственников помещений в многоквартирном доме включаться в состав технической документации на многоквартирный дом в случаях, если такие документы не вошли в состав инструкции по эксплуатации многоквартирного дома.

Собственник(и) (представитель собственника):

(наименование Собственника при необходимости)

[redacted]

(подпись) (фамилия, инициалы)

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания Первореченского района г.Владивосток Для договоров по управлению многоквартирным домом

(должность)

(подпись) (фамилия, инициалы)

Директор В.В.Брожко

Приложение № 5
к договору управления Многоквартирным домом
№ 4-62/407-07 2007 г.

Предельные сроки
устранения недостатков в содержании общего имущества собственников помещений в Многоквартирным доме

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта после получения заявки диспетчером
1. 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 на 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
11. 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) Не плотность в каналах систем вентиляции и кондиционирования, дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	Не более 3-х 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, вызванных 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, люминисцентных 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 5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
22) Трещины и неисправности в печах, очагах, дымоходах и газоходах в помещениях общего пользования, способные вызвать отравления граждан дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	Не более 5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)

Собственник(и) (представитель собственника):

_____
(наименование Собственника при необходимости)

_____ (_____)
(подпись) (фамилия, инициалы)

Управляющая организация:

_____
(должность)

_____ (_____)
(подпись) (фамилия, инициалы)

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания Первореченского района № 4 г. Владивосток Для договоров управления многоквартирным домом

Директор В.В.Брожко