

Томская область г. Стрежевой, д. 101а

ДОВЕРЕННОСТЬ № 237
председателю совета многоквартирного дома 101а

Томская область городской округ Стрежевой
Десятое января две тысячи двенадцатого года

Настоящей доверенностью собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу Томская область, г.Стрежевой, 1 мкр., д.101а, в лице членов совета многоквартирного дома Коврижных О.А., Карчиной Н.Н., действующих на основании решения общего собрания собственников помещений (протокол б/н от 10.01.2012 г.) уполномачивают председателя совета многоквартирного дома гр. Монастыреву Е.Ф.


паспорт серии _____ № _____, выдан _____

зарегистрированного по адресу: _____

на заключение на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в указанном доме, договора управления многоквартирным домом, осуществление контроля за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Предоставляют право выступать в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг, а также на совершение всех необходимых действий, связанных с выполнением предоставленных полномочий.

Настоящая доверенность выдана без права передоверия сроком до 10.01.2015 (десятого января две тысячи пятнадцатого) года.

Подпись доверенного лица Монастыревой Е.Ф.  удостоверяем.

Члены совета многоквартирного дома:

 Коврижных О.А.

 Карчина Н.Н.

ДОГОВОР № 237
управления многоквартирным домом № 101а

г. Стрежевой
Томская область

10.01.2012 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Стрежевой теплоэнергоснабжение», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Асмоловского Валерия Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Томская область, г.Стрежевой, 1 мкр., д. 101а (далее – Собственники помещений), в лице председателя совета многоквартирного дома Монастыревой Е.Ф., действующего на основании доверенности №237 от 10.01.2012г., с другой стороны заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на условиях, определенных решением общего собрания Собственников помещений (протокол от 10.01.2012г. № б/н), хранящийся по адресу: Томская область, г. Стрежевой, пр. Нефтяников, 23, ООО «СТЭС».

1.2. При исполнении условий настоящего Договора стороны руководствуются Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и 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 13.08.2006 № 491, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – Правила предоставления коммунальных услуг гражданам), Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 № 25, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170 (далее – Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда), иными положениями действующего законодательства, применимыми к настоящему Договору.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

2. Предмет Договора

2.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Управляющая организация по заданию Собственников помещений в многоквартирном доме в течение указанного в пункте 8.1 настоящего Договора срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять установленные Договором коммунальные услуги Собственникам помещений в доме и пользующимся помещениями в доме лицам (далее – пользователи помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав и состояние общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме на момент заключения настоящего Договора указаны в приложении № 1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее 5 дней со дня подписания договора.

3.1.2. Осуществлять в соответствии с требованиями действующего законодательства управление общим имуществом в многоквартирном доме, выполнять самостоятельно или с привлечением других лиц услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме согласно перечню, указанному в приложении № 2, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора. Изменения в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме вносятся на основании решения общего собрания Собственников помещений.

В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Передать уполномоченному представителю Собственников помещений заверенные ею копии Устава, выписки из единого государственного реестра юридических лиц, а в случае внесения изменений в учредительные документы – копии соответствующих документов.

3.1.4. В соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам предоставлять Собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальные услуги в необходимом объеме и надлежащего качества, безопасные для их жизни и здоровья, не причиняющие вреда их имуществу, по следующему перечню: горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, отопление.

3.1.5. Осуществлять контроль за использованием мест общего пользования сторонними организациями, предоставляющих услуги населению (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда, охраны общего имущества в многоквартирном доме и т.п.), предусмотренных решением общего собрания Собственников помещений. Управляющая организация имеет право привлечь для выполнения данных услуг подрядные организации.

3.1.6. Информировать Собственников помещений о заключении указанных в пунктах 3.1.4 договора и порядке оказания и оплаты предусмотренных в них услуг.

3.1.7. Доводить до сведения Собственников помещений информацию о видах, стоимости и порядке оказания (выполнения) за отдельную плату услуг и работ в отношении имущества Собственников помещений, не входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, посредством размещения данной информации на стендах в подъездах многоквартирного дома, в помещении. Платные услуги оказываются при технической возможности Управляющей организации..

3.1.8. Представлять Собственникам помещений предложения о проведении капитального ремонта с указанием перечня, необходимого объема и сроков выполнения работ, порядка финансирования, ремонта, сроков возмещения расходов с предоставлением расчета расходов на их проведение, в том числе стоимости материалов, и расчета размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника помещения, а также другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта.

3.1.9. Регулярно, с учетом периодичности, установленной Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, а также не менее 2 раз в год, проводить осмотры общего имущества в многоквартирном доме, на их основе производить анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывать и корректировать с учетом обращений Собственников помещений планы работ.

Результаты осмотров (общих, частичных, внеочередных) должны отражаться в специальных документах по учету технического состояния зданий: паспортах, актах.

3.1.10. Производить по требованию Собственника помещения сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и не позднее 5 (пяти) рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления Собственнику помещения платежей с учетом соответствия качества предоставляемых услуг требованиям законодательства, а также правильность начисления неустоек (штрафов, пеней) либо в случае неправильного начисления платы производить ее корректировку.

3.1.11. Информировать, через средства массовой информации, Собственника помещения об изменении размера платы по настоящему Договору не позднее чем, за 30 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.

3.1.12. Ежегодно, в течение квартала, следующего за истекшим годом, а также за 30 дней до истечения срока действия либо расторжения настоящего Договора представлять Собственникам помещений отчет о выполнении текущего ремонта за предыдущий год по согласованной форме.

Отчет представляется письменно через уполномоченных представителей Собственников помещений, размещается на доске объявлений в доступном для посетителей помещении Управляющей организации, а также на Интернет-сайте Управляющей организации (при его наличии).

По требованию Собственников помещений Управляющая организация обязана предоставить иные документы, подтверждающие произведенные ею расходы и их обоснованность.

3.1.13. Вести и хранить документацию, полученную от ранее управлявшей многоквартирным домом организации/заказчика-застройщика/уполномоченного органа местного самоуправления. По обращению Собственника помещения знакомить его с содержанием указанных документов, предоставлять заверенные копии в десятидневный срок со дня обращения Собственника помещения.

3.1.14. Обеспечивать по решению общего собрания Собственников помещений и за счет их средств изготовление недостающей документации на многоквартирный дом и внесение в нее с учетом результатов проводимых осмотров изменений, отражающих состояние дома.

3.1.15. Вести в специальных журналах учет устных и письменных заявок Собственников и пользователей помещений на оперативное устранение неисправностей и повреждений инженерного оборудования, строительных конструкций и других элементов многоквартирного дома.

Указанные заявки рассматривать в день их поступления. Устранение неисправностей организовывать не позднее чем на следующий день. В случаях, когда для устранения неисправностей требуется длительное время, о принятых решениях сообщать заявителям не позднее 5 дней с момента поступления заявки.

3.1.16. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников помещений, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки, вести учет устранения указанных в них недостатков. Не позднее 20 дней со дня получения письменного заявления письменно информировать заявителя о решении, принятом по указанному в заявлении вопросу.

3.1.17. По обращениям Собственников и пользователей помещений выдавать в день обращения либо в соответствии с установленным и доведенным до Собственников помещений расписанием справки установленного образца, выписки из лицевого счета, иные предусмотренные действующим законодательством документы в пределах своей компетенции.

3.1.18. При принятии Собственниками помещений решения о привлечении для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору независимой организации, инженера, специалиста, эксперта заключить соответствующий договор с указанными лицами и обеспечить оплату их услуг за счет средств Собственников помещений.

3.1.19. Осуществлять приемку работ по капитальному ремонту дома, с составлением актов освидетельствования (приемки) скрытых работ, комиссионно, при участии представителей Собственников помещений, наделенных соответствующими полномочиями общим собранием Собственников помещений.

3.1.20. Осуществлять в соответствии с требованиями действующего законодательства подготовку многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, с оформлением Паспорта готовности дома к эксплуатации в зимних условиях.

3.1.21. Предоставлять Собственникам помещений или уполномоченным ими лицам по их запросам копии документов, информацию и сведения в письменном виде, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества в доме, предоставления коммунальных услуг, в течение 20 дней с момента поступления соответствующего запроса.

3.1.22. Передать техническую документацию по перечню Приложения № 5 и иные связанные с управлением домом документы не позднее 30 дней до прекращения действия Договора вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае выбора Собственниками помещений непосредственного управления многоквартирным домом - одному из Собственников помещений, указанному в решении общего собрания Собственников помещений о выборе способа управления многоквартирным домом.

3.1.23. Информировать Собственников помещений о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем, за 1 (Один) рабочий день до начала перерыва.

3.1.24. По требованию Собственника или пользователя помещения в возможно короткий срок, но не более одних суток, направлять своего представителя для выяснения причин непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника либо пользователя помещения в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг.

3.1.25. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии в сроки, установленные действующим законодательством и настоящим Договором. Обеспечить доведение до Собственников и пользователей помещений информации о телефонах аварийно-диспетчерских служб посредством ее размещения в подъездах многоквартирного дома.

3.1.26. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежедневно вести журнал учета показаний установленного образца и ежемесячно в период с 23 по 25 число текущего месяца предоставить его копию за отчетный период в ресурсоснабжающую организацию. По требованию Собственника предоставить ему, в течение 1 рабочего дня с момента обращения, возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета.

3.1.27. Вести отдельно по жилым и нежилым помещениям многоквартирного дома информацию о нормативных и фактических объемах потребления и качестве коммунальных услуг.

3.1.28. Осуществлять по заявлению Собственника помещения ввод в эксплуатацию (приемку) установленного индивидуального прибора учета с составлением акта, фиксацией начальных показаний приборов, и дальнейшим предоставлением сведений в ресурсоснабжающую организацию.

3.1.29. Принимать от собственника показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть Интернет и др.) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных потребителями сведений о показаниях ИПУ.

3.1.30. Обеспечивать доставку Собственникам помещений платежных документов не позднее 15-го числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.31. Регулярно (не реже чем раз в год) разрабатывать и доводить до сведения Собственников помещений предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.32. В отопительный сезон проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в многоквартирном доме в целях ее сбережения, при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил.

3.1.33. Осуществлять действия по обеспечению оплаты своих работ и услуг, в том числе принимать меры по взысканию в судебном порядке задолженности Собственников помещений по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги, а также пени.

В случае установления Собственником помещения платы нанимателю в меньшем размере, чем установлено настоящим Договором, требовать от него в соответствии с частью 4 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации доплаты оставшейся части платы.

3.1.34. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг Собственникам помещений

3.1.35. Нести иные обязанности, установленные Жилищным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. В целях обеспечения выполнения условий настоящего Договора:

3.2.1.1. Требовать допуска в помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Собственником помещения время, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.1.2. В заранее согласованное с Собственником помещения время, осуществлять проверку правильности снятия показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.1.3. Информировать уполномоченные органы контроля и надзора о несанкционированном переоборудовании и перепланировке помещений, общего имущества в доме, а также об использовании их Собственником помещения, иными лицами, не по назначению.

3.2.2. Взаимодействовать с общим собранием Собственников помещений, в том числе:

3.2.2.1. Принимать участие без права голосования (за исключением случая, когда Управляющая организация является собственником помещения (-ий) в многоквартирном доме) в общих собраниях Собственников помещений.

3.2.2.2. Оказывать помощь в подготовке и проведении общих собраний Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.2.3. Вносить предложения Собственникам помещений о необходимости проведения внеочередного общего собрания.

3.2.3. По решению общего собрания Собственников помещений привлекать инвестиции в форме капитальных вложений в общее имущество Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.4. Привлекать к исполнению обязательств, предусмотренных настоящим Договором, третьих лиц (подрядные организации), соответствующих (-ие) установленным действующим законодательством требованиям.

3.2.5. Заключать от имени собственников договоры о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе на заключение

договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, сдачу в аренду подвальных, чердачных и иных помещений, либо их части, земельных участков, части крыш, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, а также о проведении перепланировки и (или) переустройства, реконструкции сдаваемых в аренду нежилых помещений с последующим использованием денежных средств на содержание многоквартирного дома, а также на иные цели по решению общего собрания собственников.

3.2.6. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.2.7. Представлять интересы Собственников помещений в государственных органах, в том числе судах, органах местного самоуправления, в отношениях с третьими лицами по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом.

3.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

3.2.9. В целях обеспечения пожарной безопасности, без согласования с Собственниками помещения, освобождать от посторонних предметов места общего пользования (коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, колясочные, бельевые и т.п.)

3.3. Собственник помещения обязан:

3.3.1. Своевременно (до 25-го числа месяца, следующего за расчетным) и в полном объеме оплачивать жилищные, коммунальные и иные услуги, предоставляемые в соответствии с настоящим Договором.

3.3.2. При наличии индивидуальных приборов учета нести ответственность за сохранность и целостность приборов учета и пломб на них. Ежемесячно, с 22 по 25 число текущего месяца предоставлять Управляющей организации показания приборов учета (по установленной форме) в Отдел начисления ЖКУ путем:

- лично, по адресу д. 405, отдел ЖКУ;
- лично, по телефону: 5-46-11;
- по электронной почте, адрес: Tokmakova@admstrj.tomsk.ru;
- через терминалы платежной системы.

3.3.3. Соблюдать установленные правила пользования жилыми помещениями и правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

3.3.3.1. Использовать помещение по назначению и в пределах, которые установлены Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.3.3.2. Поддерживать собственное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей. Содержание и ремонт принадлежащего ему имущества и оборудования осуществлять за свой счет.

3.3.3.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, не переносить электросети за пределы контура дома для подогрева автомобилей, гаражей и т.п. Не загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, балконы личным имуществом.

3.3.3.4. Не устанавливать, не подключать и не использовать: электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети; дополнительные секции приборов отопления; дополнительную регулирующую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям; .

3.3.3.5. Не производить переустройство и перепланировку принадлежащего ему помещения без получения соответствующих разрешений в порядке, установленном законодательством, в том числе устройство козырьков над балконами.

3.3.4. В целях создания необходимых условий для работы Управляющей организации:

3.3.4.1. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния 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.

3.3.4.2. При длительном неиспользовании помещения (-ий) в многоквартирном доме обеспечить безаварийное состояние помещения (закрыть запорную арматуру, форточки, балконную дверь, отключить электроприборы).

3.3.4.3. Обеспечить допуск для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета в заранее согласованное с Управляющей организацией время (не чаще одного раза в 6 месяцев).

3.3.4.4. Утверждать на общем собрании перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, условия их оказания и выполнения, а также размер их стоимости.

3.3.5. Своевременно принимать меры по недопущению аварий, в том числе:

3.3.5.1. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества в многоквартирном доме, а также о сбоях работы систем внутри помещений Собственника, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу по телефонам: 5-45-62; 5-45-63

3.3.5.2. В случае длительного (свыше 24 часов) отсутствия коммунальных услуг, если меньший срок не установлен законодательством, в целях недопущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения, а также газового оборудования).

3.3.6. Если техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических и юридических лиц, государственного или муниципального имущества, что подтверждается предписанием, выданным соответствующим органом контроля и надзора, Собственники помещений обязаны незамедлительно принять меры по устранению выявленных дефектов.

3.3.7. В целях обеспечения условий надлежащего начисления платежей за жилищные и коммунальные услуги предоставлять Управляющей организации в течение 10 рабочих дней сведения:

а) о заключенных договорах найма (аренды), по которым обязанность внесения Управляющей организации платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также за коммунальные услуги возложена Собственником помещения полностью или частично на нанимателя (арендатора) (с указанием фамилии, имени, отчества), ответственного нанимателя (наименования и реквизитов арендатора), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

б) об изменении количества граждан, проживающих в жилом (-ых) помещении (-ях), включая временно проживающих.

3.3.8. Предоставить Управляющей организации копии документов, подтверждающих его право собственности на помещения в многоквартирном доме.

3.3.9. Нести иные обязанности, установленные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

3.4. Собственник помещения имеет право:

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами использования.

3.4.2. Получать бесперебойно коммунальные услуги надлежащего качества и в необходимых объемах.

3.4.3. Вносить предложения при утверждении планов работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома.

3.4.4. Контролировать надлежащее исполнение настоящего Договора, в том числе:

3.4.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору посредством участия в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества Собственников помещений.

3.4.4.2. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления в соответствии с условиями настоящего Договора отчета о выполнении Договора.

3.4.5. Получать от Управляющей организации:

а) информацию о нормативных и фактических объемах и качестве коммунальных услуг, условиях их предоставления, изменении размера платы за коммунальные услуги и порядке их оплаты;

б) сведения о состоянии расчетов по оплате всех видов предоставляемых по настоящему Договору услуг и выполняемых работ (лично или через своего представителя);

в) акт о непредставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества (акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ);

г) информацию об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения ею своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.7. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за жилищные и коммунальные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг.

3.4.8. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

3.5. Собственники, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», дают согласие на обработку своих персональных данных, включая: фамилию, имя, отчество, дата и место рождения, паспортные данные, семейное положение, адрес места жительства и пребывания, а так же на ведение лицевых счетов жилых помещений для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, льготы и перерасчеты. Собственники разрешают передачу информации о своих персональных данных органам государственной власти и местного самоуправления, органам юстиции, правоохранительным органам, налоговым органам, прокуратуры, судебным приставам и иным организациям, осуществляющим государственные и муниципальные полномочия.

3.6. Собственники помещений разрешают доставку платежных документов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (счетов-квитанций) в открытом виде (без конвертов) с указанием фамилии, имени, отчества гражданина, на которого открыт лицевой счет жилого помещения.

4. Размер платы, вносимой собственниками помещений по договору, порядок ее внесения и изменения

4.1. Плата Собственника помещения по настоящему Договору включает в себя плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также плату за коммунальные услуги (плату за иные услуги при их оказании в соответствии с настоящим Договором).

4.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на основании решения общего собрания Собственников помещений, принятого с учетом предложений Управляющей организации на срок не менее чем один год, и должен быть соразмерен утвержденному и прилагаемому к настоящему Договору Перечню услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также установленным объемам и качеству данных услуг и работ.

Предложения Управляющей организации о перечне, объемах и качестве услуг и работ должны учитывать состав, конструктивные особенности, степень фактического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома.

Кроме того, при формировании предложений о размере платы за оказание услуг и выполнение работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме Управляющей организацией учитываются результаты анализа фактических затрат на оказание соответствующих услуг и выполнение работ в предыдущем году и стоимости данных работ, применяемая при управлении многоквартирными домами с аналогичными техническими характеристиками, а при разработке предложений о размере платы за текущий ремонт представляется смета затрат согласно утвержденному плану текущего ремонта.

Установление размера платы за капитальный ремонт производится на основании решения общего собрания Собственников помещений 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.

4.3. Размер месячной платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с Приложением № 4 к настоящему договору.

4.4. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения меняется при наступлении следующих условий: изменение на определенную величину уровня инфляции, потребительских цен или значений. При наступлении данных условий не требуется принятие решений ежегодными общими собраниями Собственников помещений в многоквартирном доме.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из утвержденных в установленном порядке нормативов потребления коммунальных услуг, по тарифам, установленным в соответствии с действующим законодательством.

4.6. Плата или часть платы Собственника помещения по настоящему Договору может вноситься за него в установленном порядке нанимателями, арендаторами помещений в многоквартирном доме, иными лицами.

4.7. Плата Собственника помещения по настоящему Договору вносится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией, в которых указывается информация в

соответствии с требованиями Правил предоставления коммунальных услуг гражданам и иных нормативных правовых актов.

4.8. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги. При временном отсутствии Собственника помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.9. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.10. В случае невыполнения отдельных видов услуг, работ Управляющей организацией производится перерасчет платы за содержание и ремонт помещений. В случае некачественного выполнения работ Собственником помещений вправе требовать соразмерного уменьшения цены договора и соответственно пересчета размеров платы, либо безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

4.11. Управляющая организация обязана информировать Заказчика и Собственников жилых помещений об изменении размера платы за коммунальные услуги не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься оплата за коммунальные услуги в ином размере

5. Порядок осуществления контроля за выполнением сторонами обязательств по Договору

5.1. Собственник помещения вправе осуществлять контроль за деятельностью Управляющей организации по исполнению настоящего Договора лично либо через уполномоченных представителей, избранных общим собранием Собственников помещений, посредством участия в осмотрах и проверках технического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, приемке услуг и работ, оказываемых и выполняемых по настоящему договору, с подписанием по результатам такого участия соответствующих актов.

Собственник помещения вправе присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору.

5.2. Стороны вправе привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, инженеров, специалистов, экспертов, имеющих соответствующую квалификацию.

5.3. В целях документального оформления своих претензий к другой стороне Договора стороны соблюдают следующий порядок:

5.3.1. В случае нарушения условий настоящего Договора сторонами, а также в случае причинения вреда имуществу Собственника помещения или общему имуществу Собственников помещений неправомерными действиями (бездействием) Управляющей организации, по требованию любой из сторон Договора составляется акт.

5.3.2. Акт подписывается комиссией, включающей представителей Управляющей организации и Собственников помещений. О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составления акта извещаются все заинтересованные лица (Собственник помещения, член семьи Собственника помещения, наниматель, член семьи нанимателя, имуществу которого причинен вред, и др.).

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

5.3.4. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Управляющей организации, второй – Собственнику помещения. Кроме того, экземпляры акта (их копии) могут быть вручены иным заинтересованным лицам.

5.4. Если стороны не пришли к единому решению относительно объема и качества оказанных услуг и выполненных работ, ими может быть привлечен эксперт (экспертная организация).

5.5. Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя предоставление уполномоченным представителям Собственников помещений информации о состоянии переданного в управление общего имущества дома и возможности проведения контрольных осмотров.

Выявленные случаи ненадлежащего качества выполненных работ (в течение действия гарантийного срока) фиксируются в письменной форме уполномоченными лицами, выбранными общим

собранием Собственников помещений, в присутствии представителя Управляющей организации, а в случае ее отказа направить своего представителя – в его отсутствие. Недостатки, указанные в акте, а также предложения Собственников помещений по устранению этих недостатков рассматриваются Управляющей организацией в течение 10 календарных дней с момента получения акта.

В случае уклонения Управляющей организации от устранения за свой счет выявленных недостатков, связанных с выполнением настоящего Договора, Собственники помещений инициируют созыв внеочередного общего собрания Собственников помещений для принятия соответствующих решений с уведомлением о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места) Управляющей организации.

5.6. Контроль и оценка деятельности Управляющей организации уполномоченными лицами, выбранными общим собранием Собственников помещений, в порядке подготовки к общему собранию Собственников помещений осуществляется по следующим критериям:

а) санитарное состояние мест общего пользования в многоквартирном доме (лифты, лестничные клетки, общие коридоры, чердаки, подвалы и т.д.);

б) уровень сбора платежей за жилищные и коммунальные услуги, прочих платежей;

в) своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами, в том числе с подрядными организациями;

г) наличие и выполнение перспективных и текущих планов работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

д) содержание и санитарное состояние придомовой территории в границах земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме (газоны, контейнерные площадки, зеленые насаждения и т.д.);

е) содержание и санитарное состояние объектов внешнего благоустройства, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (детские и спортивные площадки, малые архитектурные формы и т.д.);

ж) количество обоснованных жалоб Собственников и пользователей помещений на качество жилищно-коммунального обслуживания, технического и санитарного состояния многоквартирного дома;

з) своевременность предоставления Собственникам помещений, их уполномоченным представителям и (или) общему собранию Собственников помещений отчетной информации;

и) иные критерии.

5.7. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в границах земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, периодически отражаются в Акте оценки технического состояния. Акт оценки технического состояния многоквартирного дома составляется с учетом приложения № 6 к настоящему договору Управляющей организацией и уполномоченными представителями Собственников помещений, выбранными общим собранием Собственников помещений, в том числе:

а) при приемке дома в управление Управляющей организацией;

б) при расторжении настоящего Договора по инициативе любой из сторон.

6. Разрешение споров и ответственность сторон

6.1. Ответственность Управляющей организации:

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

6.1.2. Управляющая организация не несет ответственности за какие-либо потери, убытки, порчу, возникающие в результате вандальных действий.

6.2. Ответственность Собственников:

6.2.1. В случае неисполнения Собственниками помещений обязанностей по проведению текущего, капитального ремонта помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Заказчики несут перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Заказчиками и нанимателями, членами их семей, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

6.2.2. В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество проживающих, после

соответствующей проверки и составления акта в установленном законодательством порядке, Управляющая организация вправе взыскать с Собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений плату, не полученную по настоящему договору.

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

6.3. Условия освобождения от ответственности

6.3.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

6.3.2. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

6.4. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

6.5. В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. Условия настоящего Договора могут быть изменены по соглашению сторон, заключаемому с соблюдением требований, установленных действующим гражданским и жилищным законодательством.

7.3. Расторжение настоящего Договора в одностороннем порядке может осуществляться:

а) по инициативе Собственника помещения в случае отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения соответствующего договора (купли-продажи, мены, пожизненной ренты и пр.) – посредством направления письменного уведомления Управляющей организации с приложением копии соответствующего договора;

б) в случае принятия общим собранием Собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не менее чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем направления ей протокола решения указанного собрания;

в) на основании решения общего собрания Собственников помещений, если Управляющая организация не выполняет условия Договора, в том числе:

- в случае систематических нарушений Управляющей организацией сроков и порядка предоставления услуг и выполнения работ по настоящему Договору;

- в случае непредставления Управляющей организацией в соответствии с условиями настоящего Договора отчета о выполнении Договора за предыдущий год;

- в случае причинения вреда общему имуществу в многоквартирном доме вследствие действий или бездействия Управляющей организации;

г) по инициативе Управляющей организации при наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

7.4. В случае переплаты Собственником помещения средств за работы и услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана в десятидневный срок уведомить такого Собственника о сумме переплаты и выполнить распоряжение данного Собственника о перечислении излишне полученных средств на указанный им счет.

7.5. Собственник помещения обязан оплатить имеющуюся у него задолженность за работы и услуги по настоящему Договору до момента его расторжения.

8. Срок действия Договора

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует в течение 5 (Пяти) лет.

8.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

9. Прочие условия

9.1. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

9.2. неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

9.2.1. Приложение № 1. Состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме.

9.2.2. Приложение № 2. Перечень услуг и работ по управлению многоквартирным домом.

9.2.3. Приложение № 3. Форма отчета по выполнению работ текущего ремонта многоквартирного дома.

9.2.4. Приложение № 4. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения

9.2.5. Приложение № 5 Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов.

9.2.6. Приложение № 6 Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

10. Адреса, реквизиты и подписи сторон

Заказчик:

Председатель Совета многоквартирного дома,
расположенного по адресу: Томская
область, г.Стрежевой, 1 мкр., д. 101а

Управляющая организация:
ООО «СТЭС»

636780, Российская Федерация, Томская область,
г. Стрежевой, пр.Нефтяников, 23, Тел./факс
(38259)36047

ИНН 7022011087 КПП 702201001

Р/с. 40702810900100002257 в филиале ХАНТЫ-
МАНСКИЙСКОГО БАНКА ОАО в

г. Нижневартовск, К/сч. 30101810900000000745
в РКЦ г. Нижневартовск, БИК 047169745

Директор



Е.Ф. Моластырева



В.В. Асмоловский

1. Состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме № 101а

Наименование элементов общего имущества	Характеристика	Состояние (указывается количество, площадь элементов общего имущества, требующих ремонта, замены, проведения иных видов работ, виды дефектов, удовлетворительность/неудовлетворительность состояния, соответствие требованиям нормативных документов)
1	2	3
Фундамент, вентиляционные продухи, вход в подвал	Фундамент ленточный, вентиляционные продухи щелеобразные, вход в подвал внутренний из кирпича	Удовлетворительное
Кровля	Шиферная	Неудовлетворительное, требуется капитальный ремонт 893,1 м ²
Фасад	Кирпичный	Удовлетворительное
Отмостка	Бетонная	Неудовлетворительное, требуется капитальный ремонт 187 м ²
Цоколь	Кирпичный, окрашенный	Неудовлетворительное, требуется косметический ремонт- 146,45 м ²
Подъезды	Четырехподъездный	Удовлетворительное
Крыльца	Бетонные	Удовлетворительное
Окна	Сложное, двустворчатое	Хорошее состояние
Входные двери	Металлические, однопольные	Удовлетворительное
Козырьки над входом в подъезд	Бетонные	Удовлетворительное
Горячее водоснабжение	Централизованное, трубы полипропиленовые	Хорошее
Холодное водоснабжение	Централизованное, трубы полипропиленовые	Хорошее
Теплоснабжение	Централизованное, трубы стальные	Удовлетворительное
Канализация	Централизованная, трубы чугунные	Удовлетворительное
Электроснабжение	Централизованное	удовлетворительное
Пешеходные дорожки	Бетонные плиты	Удовлетворительное
Подъездные пути	Асфальт	Удовлетворительное

I. Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом

1. Ведение технической документации, бухгалтерского, оперативного и технического учета по многоквартирному дому.
2. Начисление и сбор платы за жилищно-коммунальные услуги.
3. Осуществление регистрационного учета граждан, в том числе выдача справок.
4. Информирование собственников помещений об изменении платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг.
5. Подготовка предложений о проведении капитального ремонта (планирование, расчеты стоимости работ).
6. Предоставление устных разъяснений собственникам помещений о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома.
7. Взыскание задолженности по оплате за жилищно-коммунальные услуги с собственников помещений.
8. Оказание помощи в организации общего собрания собственников помещений.
9. Проведение конкурсов и заключение договоров подряда на проведения работ и оказания услуг.
10. Проведение личного приема жителей многоквартирных домов специалистами управляющей организацией- 1 раз в неделю по вопросам, связанным с оказанием услуг.
11. Размещение информации о деятельности управляющей организации на сайте.

II. Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

1. Технический надзор за состоянием общего имущества многоквартирного дома (конструктивных элементов, общих коммуникаций, технических устройств) путем проведения плановых общих (2 раза в год, осенью и весной), частичных осмотров и внеплановых осмотров после аварий и разного рода стихийного характера, технического обследования.

2. *Круглосуточное устранение аварийных заявок в системе электроснабжения, теплоснабжения и канализации. Круглосуточное функционирование телефона диспетчера, принимающего заявки от жителей многоквартирных домов и предоставляющего информацию о причинах временного прекращения оказания коммунальных услуг.*

3. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний и осеннее - зимний период.

3.1. Отопление.

Техническое обслуживание системы отопления проводится:

- по графику- 2 раза в год,
- ревизия- 1 раз в год,
- при выявлении дефектов, требующих немедленного их устранения,
- выполнение заявок от жителей – по мере поступления,

Устранение незначительных неисправностей в системе отопления.

Промывка и испытание трубопроводов, отопительных приборов согласно утвержденного графика (1 раз в 3-и года). Консервация и расконсервация системы отопления.

Регулировка системы отопления с ликвидацией непрогрева, устранением воздушных пробок.

Ревизия и ремонт запорной арматуры (регулирующие краны, вентиля, задвижки), мелкий ремонт теплоизоляции трубопроводов. Укрепление отопительных приборов.

3.2. Водоснабжение.

Трубопроводы водоснабжения, относящиеся к общему имуществу дома, заканчиваются до первого отключающегося устройства, расположенного на ответвлениях от стояков трубопроводов расположенных в квартире или до первого сварного (резьбового) соединения между стояком и отводящей разводки (запорный вентиль, приборы учета не относятся к общему имуществу дома).

Техническое обслуживание, ремонт системы водоснабжения проводится:

- по графику- 2 раза в год,
- ревизия системы водоснабжения согласно утвержденного графика- 1 раз в год,
- при выявлении дефектов, требующих немедленного их устранения,
- выполнение заявок от жителей – по мере поступления.

Устранение незначительных неисправностей в системе водоснабжения.

Ремонт и ревизия запорной арматуры, временная заделка свищей и трещин на трубопроводах, уплотнение сгонов, набивка сальников в запорной арматуре, укрепление трубопроводов. Регулировка системы горячего водоснабжения с ликвидацией непрогревов.

3.3. Канализация.

Трубопровод канализации, относящийся к общему имуществу дома, заканчивается первым отводом от общего канализационного стояка (плоскость раструба тройника канализационного стояка в местах соединения к санитарно-техническому оборудованию).

Техническое обслуживание, ремонт системы канализации проводится:

- по графику- 2 раза в год,
- ревизия- 1 раз в год,
- при выявлении дефектов, требующих немедленного их устранения,
- выполнение заявок от жителей – по мере поступления,

Проверка состояния раструбов, подчеканка с исправлением мелких неисправностей.

Устранение засора в общих внутренних канализационных стояках, выпусках, лежаках.
Проверка исправности канализационных вытяжек.

3.4. Электрические сети и оборудование.

Электрические сети и оборудование, относящееся к общему имуществу многоквартирного дома начинаются от ввода ВРУ (водно-распределительное устройство) до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета потребления электрической энергии, расположенных в этажных щитках. Квартирный электросчетчик и автоматический переключатель не относятся к общему имуществу многоквартирного дома.

Техническое обслуживание, ремонт системы электроснабжения проводится:

- по утвержденному графику- 2 раза в год,
- ревизия придомового освещения -1 раз в год при подготовке к зиме,
- при выявлении дефектов, требующих немедленного их устранения,
- выполнение заявок от жителей – по мере поступления,

Устранение незначительных неисправностей в системе электроснабжения.

Замена перегоревших электроламп в местах общего пользования- 1 раз в четыре месяца, при поступлении заявок от жителей.

Ревизия арматуры и электрооборудования.

Замена, ремонт электроустановочных изделий: предохранителей, автоматических выключателей.

Ревизия и мелкий ремонт электрических сетей (кабелей).

Замеры сопротивления изоляции электрических сетей- 1 раз в 3-и года.

Содержание электрических сетей проводятся согласно Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 года, №306 п.25.

3.5. Конструктивные элементы жилого здания в местах общего пользования.

Техническое обслуживание конструктивных элементов жилого дома проводится:

- по утвержденному графику- 1 раз в месяц,
- при выявлении дефектов, требующих немедленного их устранения во время ежедневного обхода жилищного фонда специалистами жилищного эксплуатационного участка,
- при подготовке жилого дома к зиме,
- выполнение заявок от жителей – по мере поступления.

К техническому обслуживанию конструктивных элементов жилого дома относится:

Очистка крыш, козырьков над входом в подъезд от снежных свесов, сосулек.

Очистка крыш от снега в местах локальных протечек (устройство емкостей в чердачном помещении, заделка свищей). Ремонт переходных мостиков на кровле.

Проверка наличия тяги и прочистка вентиляционных каналов.

Проверка целостности и установка запирающих устройств в местах общего пользования.

Укрепление лестничного ограждения.

Изготовление и установка трапов в паводковый период.

Замена разбитых стекол.

Снятие в летний период и установка в зимний период пружин на входных дверях.

Укрепление домовых знаков.

Мелкий ремонт оконных и дверных заполнений.

Мелкий ремонт, восстановление отделки стен и потолков в подъезде.

Проверка исправности и мелкий ремонт слуховых окон, жалюзи.

Мелкий ремонт малых архитектурных форм на придомовой территории.

Озеленение придомовой территории:

устройство цветочных клумб, вырубка сухостоя, деревьев, веток, скашивание газонов.

Очистка чердачных помещений от мусора и посторонних предметов по мере необходимости (1раз в год).

4. Санитарное содержание мест общего пользования.

4.1. Уборка придомовой территории

№ п/п	Вид основных работ по уборке придомовой территории (в рабочие дни)	Периодичность работ
ЗИМНИЙ ПЕРИОД		
1	Посыпка пешеходных дорожек, подъездных путей противогололедным материалом	1 раз в сутки в дни гололеда
2	Подметание свежевыпавшего снега толщиной свыше 2см с пешеходных дорожек, подъездных путей	1 раз в сутки в снегопад
3	Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной свыше 2 см с пешеходных дорожек, подъездных путей	1 раз в сутки в снегопад
4	Очистка крыльца, подъездных путей от наледи	1 раз в 2 недели
5	Очистка пешеходных дорожек от наледи	2 раза в месяц
6	Подметание пешеходных дорожек, подъездных путей в дни без снегопада.	1 раз в 2 суток
7	Уборка газонов от случайного мусора	1 раз в месяц
8	Уборка отмосток	1 раз в год
6	Единовременная механизированная очистка от снега проезжей части во дворе дома в весенний период и вывоз снега с придомовой территории по мере необходимости.	
ЛЕТНИЙ ПЕРИОД:		
1	Подметание пешеходных дорожек, подъездных путей	ежедневно
2	Подметание проезжей части	1 раз в 2 суток
3	Уборка газонов от листьев	1 раз в год
4	Уборка газонов от случайного мусора.	1 раз в неделю
5	Уборка дворов от случайного мусора.	1 раз в неделю
6	Уборка мусора с пешеходных дорог, подъездных путей и проезжей части в дни с осадками	ежедневно в дни с осадками

5. Дератизация узлов управления (1 этаж) - 1 раз в месяц.

6. Дезинсекция лестничных клеток по мере необходимости.

7. Вывоз, прием и захоронение твердых бытовых отходов с контейнерных площадок- ежедневно.

8. Вывоз крупногабаритного мусора с придомовой территории -1 раз в неделю.

9. **Текущий ремонт** включает работы, выполняемые в плановом порядке с целью восстановления незначительных неисправностей общего имущества многоквартирного дома и восстановления работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем теплоснабжения, водоснабжения, электроснабжения, канализации и инженерного оборудования (в пределах платы за содержание и ремонт жилого помещения).

9.1. Ремонт конструктивных элементов здания: устранение мелких деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, отмостки, цоколя, перегородок, стен, чердачного перекрытия (в т.ч. утепление), устранение неисправностей крыши, усиление элементов стропильной системы, ремонт дверных и оконных заполнений, лестниц, поручней, отдельных элементов крыльца, козырьков, вентиляционных каналов. Замена и ремонт оконных и дверных блоков, полов в местах общего пользования. Восстановление отделки стен, потолков отдельными участками в подъездах.

9.2. Ремонт внутридомового инженерного оборудования, установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренней системы центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения.

Ремонт электропроводки, электрооборудования (ВРУ, этажный электрический щит, ОЩВ), ремонт осветительной аппаратуры, установочных изделий.

Ремонт или замена трубопроводов системы отопления, запорной арматуры, радиаторов, узлов управления, теплоизоляции трубопроводов.

Ремонт или замена трубопроводов водоснабжения, запорной арматуры, узлов управления, теплоизоляции трубопроводов.

Ремонт или замена трубопроводов канализации.

9.3. Благоустройство придомовой территории: ремонт, восстановление отдельных разрушенных участков МАФов, ограждений, пешеходных дорожек, подъездных путей, проезжей части.

10. Капитальный ремонт производится в соответствии с установленными требованиями.

При капитальном ремонте производится комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смена, восстановление или замена их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей жилого дома:

10.1. ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению, замене или модернизации элементов здания, ремонт крыши и фасада;

10.2. замена системы отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения;

10.3. работы по утеплению здания и улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций.

**Перечень технической документации на многоквартирный дом №101а и
 иных связанных с управлением многоквартирным домом документов**

№ п/п	Наименование документа	Наличие (кол-во)	Примечания	
1	2	3	4	
I. Техническая документация на многоквартирный дом				
1.	Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на многоквартирный дом)	1		
2.	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме	3		
3.	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме	-		
4.	Акты осмотров (общих, частичных, внеочередных)	3		
5.	Акты осмотров, проверки состояния (испытания) на соответствие эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:	4.1. Инженерных коммуникаций	3	
		4.2. Коллективных (общедомовых) приборов учета	-	
		4.3. Общих (квартирных) приборов учета	-	Для определения объемов коммунальных ресурсов всеми потребителями в коммунальной квартире
		4.4. Индивидуальных приборов учета (ПУ)	Осмотр ПУ 1 раз в три месяца	Для определения объемов коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении
		4.5. Механического оборудования	-	
		4.6. Электрического оборудования	3	
		4.7. Санитарно-технического оборудования	3	
		4.8. Иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования	3	
		4.9. Отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции	3	
	многоквартирного дома, объекты, расположенные на земельном участке, и другие элементы общего имущества)	3		
II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы				
6.	Кадастровый план (карта) земельного участка	1		
7.	Документы, в которых указывается содержание и сфера действия сервитута с приложением заверенной	-		

	соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества планом, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка, и документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП		
8.	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома	-	
9.	Акт приемки в эксплуатацию многоквартирного дома	-	
10.	Акты освидетельствования (приемки) скрытых работ	-	
11.	Протокол измерения шума и вибрации	-	
12.	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации	-	
13.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности по инженерным сетям электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями	1	
14.	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета	2	
15.	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование	2	
16.	Акты передачи Управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки многоквартирного дома в эксплуатацию	-	
17.	Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг	-	За год, предшествующий передаче документации
18.	Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам объема и качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг	2	
19.	Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома	1	
20.	Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы (договоры, списки, др.)	4	

АКТ

**о состоянии общего имущества собственников помещений
в многоквартирном доме № 101а, 1мкр.**

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома - 1 мкр., дом 101а
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) - 70:20:0000003:0268
3. Серия, тип постройки, индивидуальный проект, капитальный – многоквартирный дом капитального исполнения
4. Год постройки – 1978г.
5. Степень износа по данным государственного технического учета - 42%
6. Год последнего капитального ремонта – в 2010г ремонт внутридомовых инженерных систем (холодное и горячее водоснабжение)
7. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу - нет
8. Количество этажей - 5
9. Наличие подвала - есть
10. Наличие цокольного этажа – нет
11. Наличие мансарды - нет
12. Наличие мезонина – нет
13. Количество квартир - 70
14. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества - нет
15. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания - нет
16. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания)- нет
17. Строительный объем - 13173 куб.м.
18. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками 3540,70 кв.м.
 - б) жилых помещений (площадь квартир) - 2749,90 кв.м.
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) – 374,20 кв.м.
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) - 413,00 кв.м. (лест. кл., тамбура, кладовка)
19. Количество лестниц – 4 шт.

ПРОТОКОЛ

общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу:
мкр. 1 дом № 101а проводимого в форме заочного голосования

г. Стрежевой

«10» а 2012г.

Данное общее собрание собственников помещений является внеочередным общим собранием проводимым в форме заочного голосования и проводится по инициативе:	Представителя собственника муниципального жилищного фонда Голещихиной Л.А. (по доверенности № 32 от 10.01.2012 г., подписанной Мэром городского округа Стрежевой В. М. Харахориным)
Сообщение о проведении общего собрания и бюллетени для голосования были доставлены до каждого собственника помещений в срок не менее чем за десять дней до сегодняшней даты путем:	1. Размещения информации о проведении общего собрания собственников на информационном стенде 1-го этажа жилого дома. 2. Раздачи бюллетеней для голосования каждому собственнику или его представителю под роспись.

Согласно предъявленных собственникам помещений многоквартирного дома бюллетеней для голосования, на повестку дня общего собрания собственников проводимого в форме заочного голосования поставлены следующие вопросы:

1.	Утверждение порядка проведения общего собрания собственников помещений в форме заочного голосования.
2.	Избрание председателя собрания в лице представителя Монастыревой Е.Ф., секретаря собрания в лице представителя Коврижных О.А. и членов счетной комиссии в лице представителя Карчиной Н.Н.
3.	Об утверждении количества членов Совета многоквартирного дома – 3 человека.
4.	Избрание Совета многоквартирного дома в составе: Монастыревой Е.Ф. (кв. № 56), Коврижных О.А. (кв. № 10), Карчиной Н.Н. (кв. № 5).
5.	Об утверждении срока переизбрания Совета многоквартирного дома – через 5 лет.
6.	Избрание Председателя Совета многоквартирного дома: Монастыреву Е.Ф.
7.	О выдаче доверенности Председателю Совета многоквартирного дома на действия, предусмотренные статьей 161.1. Жилищного кодекса Российской Федерации.
8.	Продление полномочий управляющей организации ООО «Стрежевой теплоэнергоснабжение» (ИНН 7022011087) сроком на 5 лет.
9.	Утверждение формы договора управления в новой редакции.
10.	Об определении места и адреса хранения документов, принятых общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (договор управления, протоколы общего собрания, бюллетени и т.п.): г. Стрежевой, пр. Нефтяников, 23.
11.	О выборе места размещения сообщений о проведении общего собрания собственников помещений и его решений, путем размещения информации о проведении общего собрания собственников на информационном стенде 1 этажа многоквартирного дома каждого подъезда, на обратной стороне счета - квитанциях на оплату.

Площадь жилых и нежилых помещений многоквартирного дома составляет – 3124,1 (кв.м.).

ИТОГОВЫЕ РЕШЕНИЯ ПО ПОВЕСТКЕ ДНЯ ПО ГОЛОСОВАНИЮ, проводимому в форме заочного голосования:

Счетная комиссия, собрав поступившие от собственников помещений бюллетени и подсчитав количество голосов, пришла к выводу:

1. Количество розданных бюллетеней для голосования - 70 шт. с общей долей – 100% (площадь – 3124,1 кв.м.)
2. Количество возвращенных бюллетеней - 42 шт. с общей долей – 64,51 % (площадь – 2015,4 кв.м.)
3. Количество испорченных бюллетеней - нет
4. В данном случае общее собрание собственников помещений, для принятия решений по всем вопросам повестки дня в форме заочного голосования кворум имеет

По 1 вопросу повестки дня: Утвердить порядок проведения общего собрания собственников помещений в форме заочного голосования.

Решение собственников помещений	Количество голосов собственников помещений, принявших участие в голосовании		Доля собственников помещений, принявших участие в голосовании от общего количества собственников, получивших бюллетени	Итоги голосования
	кв.м.	%		
«ЗА»	2015,4	100	64,51	Решение Принято
«ПРОТИВ»	0	0	0	
«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	0	0	0	
ИТОГО	2015,4	100	64,51	

По 2 вопросу повестки дня: Избрать председателя собрания в лице представителя Монастыревой Е.Ф., секретаря собрания в лице представителя Коврижных О.А. и членов счетной комиссии в лице представителя Карчиной Н.Н.

Решение собственников помещений	Количество голосов собственников помещений, принявших участие в голосовании		Доля собственников помещений, принявших участие в голосовании от общего количества собственников, получивших бюллетени	Итоги голосования
	кв.м.	%		
«ЗА»	1952,3	96,87	62,49	Решение Принято
«ПРОТИВ»	0	0	0	
«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	63,10	3,13	2,02	
ИТОГО	2015,4	100	64,51	

По 3 вопросу повестки дня: Утвердить количество членов Совета многоквартирного дома – 3 человека.

Решение собственников помещений	Количество голосов собственников помещений, принявших участие в голосовании		Доля собственников помещений, принявших участие в голосовании от общего количества собственников, получивших бюллетени	Итоги голосования
	кв.м.	%		
«ЗА»	1952,3	96,87	62,49	Решение Принято
«ПРОТИВ»	0	0	0	
«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	63,10	3,13	2,02	
ИТОГО	2015,4	100	64,51	

По 4 вопросу повестки дня: Избрать Совет многоквартирного дома в составе: Монастыревой Е.Ф. (кв. № 56), Коврижных О.А. (кв. № 10), Карчиной Н.Н. (кв. № 5).

Решение собственников помещений	Количество голосов собственников помещений, принявших участие в голосовании		Доля собственников помещений, принявших участие в голосовании от общего количества собственников, получивших бюллетени	Итоги голосования
	кв.м.	%		
«ЗА»	2015,4	100	64,51	Решение Принято
«ПРОТИВ»	0	0	0	
«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	0	0	0	
ИТОГО	2015,4	100	64,51	

По 5 вопросу повестки дня: Утвердить срок переизбрания Совета многоквартирного дома – через 5 лет.

Решение собственников помещений	Количество голосов собственников помещений, принявших участие в голосовании		Доля собственников помещений, принявших участие в голосовании от общего количества собственников, получивших бюллетени	Итоги голосования
	кв.м.	%	%	
«ЗА»	2015,4	100	64,51	Решение Принято
«ПРОТИВ»	0	0	0	
«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	0	0	0	
ИТОГО	2015,4	100	64,51	

По 6 вопросу повестки дня: Избрать Председателя Совета многоквартирного дома: Монастыреву Е.Ф.

Решение собственников помещений	Количество голосов собственников помещений, принявших участие в голосовании		Доля собственников помещений, принявших участие в голосовании от общего количества собственников, получивших бюллетени	Итоги голосования
	кв.м.	%	%	
«ЗА»	2015,4	100	64,51	Решение Принято
«ПРОТИВ»	0	0	0	
«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	0	0	0	
ИТОГО	2015,4	100	64,51	

По 7 вопросу повестки дня: Выдать доверенность Председателю Совета многоквартирного дома на действия, предусмотренные статьей 161.1. Жилищного кодекса Российской Федерации.

Решение собственников помещений	Количество голосов собственников помещений, принявших участие в голосовании		Доля собственников помещений, принявших участие в голосовании от общего количества собственников, получивших бюллетени	Итоги голосования
	кв.м.	%	%	
«ЗА»	1889,4	93,75	60,48	Решение Принято
«ПРОТИВ»	40,4	2,01	1,29	
«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	85,6	4,24	2,74	
ИТОГО	2015,4	100	64,51	

По 8 вопросу повестки дня: Продлить полномочия управляющей организации ООО «Стрежевой теплоэнергоснабжение» (ИНН 7022011087) сроком на 5 лет.

Решение собственников помещений	Количество голосов собственников помещений, принявших участие в голосовании		Доля собственников помещений, принявших участие в голосовании от общего количества собственников, получивших бюллетени	Итоги голосования
	кв.м.	%	%	
«ЗА»	2015,4	100	64,51	Решение Принято
«ПРОТИВ»	0	0	0	
«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	0	0	0	
ИТОГО	2015,4	100	64,51	

По 9 вопросу повестки дня: Утвердить форму договора управления в новой редакции.

Решение собственников помещений	Количество голосов собственников помещений, принявших участие в голосовании		Доля собственников помещений, принявших участие в голосовании от общего количества собственников, получивших бюллетени	Итоги голосования
	кв.м.	%		
«ЗА»	1747,9	86,73	55,95	Решение Принято
«ПРОТИВ»	0	0	0	
«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	267,5	13,27	8,56	
ИТОГО	2015,4	100	64,51	

По 10 вопросу повестки дня: Определить место и адрес хранения документов, принятых общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (договор управления, протоколы общего собрания, бюллетени и т.п.): г. Стрежевой, пр. Нефтяников, 23.

Решение собственников помещений	Количество голосов собственников помещений, принявших участие в голосовании		Доля собственников помещений, принявших участие в голосовании от общего количества собственников, получивших бюллетени	Итоги голосования
	кв.м.	%		
«ЗА»	2015,4	100	64,51	Решение Принято
«ПРОТИВ»	0	0	0	
«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	0	0	0	
ИТОГО	2015,4	100	64,51	

По 11 вопросу повестки дня: Выбрать место размещения сообщений о проведении общего собрания собственников помещений и его решений, путем размещения информации о проведении общего собрания собственников на информационном стенде 1 этажа многоквартирного дома каждого подъезда, на обратной стороне счета - квитанциях на оплату.

Решение собственников помещений	Количество голосов собственников помещений, принявших участие в голосовании		Доля собственников помещений, принявших участие в голосовании от общего количества собственников, получивших бюллетени	Итоги голосования
	кв.м.	%		
«ЗА»	1965,8	97,54	62,92	Решение Принято
«ПРОТИВ»	49,6	2,46	1,59	
«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»	0	0	0	
ИТОГО	2015,4	100	64,51	

Подписи:

Председатель собрания (собственник квартиры № 56, пл. 39,1 кв.м.)



 Монастырева Е.Ф.

Секретарь собрания (собственник квартиры № 10, пл. 49,6 кв.м.)



 Коврижных О.А.

Члены счетной комиссии (собственник квартиры № 5, пл. 40,0 кв.м.)



 Карчина Н.Н.