

ДОГОВОР

управления многоквартирными домами

г. Иркутск

«01» апреля 2012г.

ООО «Норд-Вест» в лице директора Гусева Владислава Анатольевича являющийся застройщиком группы жилых домов, расположенных по адресу: город Иркутск, улица Верхняя Набережная, 145 /1, 145/2, 145/3, 145/4, 145/5, 145/6, 145/7, 145/8, 145/9, 145/10, 145/11, 145/12, 145/13, 145/14, 145/15, 145/16, 145/17, 145/18, 145/19, 145/20, 145/21, 145/22, именуемый в дальнейшем «Застройщик», на основании акта ввода в эксплуатацию домов от «28» сентября 2012 года № RU 38303000-65/12 и ООО УКП «Набережная», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Степанова Ивана Борисовича, действующего на основании Устава, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирными домами (далее - Договор) о нижеследующем:

Термины и определения, используемые в договоре

1. **Управляющая компания** – организация, созданная в соответствии с действующим законодательством РФ в целях формирования условий для благоприятного и безопасного проживания граждан, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в вышеуказанном доме.
2. **Застройщик** в рамках данного Договора — организация осуществившая строительство группы жилых домов в соответствии с назначением и в пределах, установленных Жилищным кодексом РФ и иными нормативными актами.
3. **Общедоступные места** в рамках данного Договора - места размещения информации в подъездах, на входах в подъезды, лифтовых кабинах.
4. **Общедомовые приборы учета** – средства измерения, используемые для определения объемов (количества) коммунальных ресурсов, поданных в многоквартирный дом.
5. **Ресурсоснабжающие организации** – юридические лица независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальные предприниматели, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов.
6. **Уполномоченный представитель** – Собственник (дольщик) жилого (нежилого) помещения в данном многоквартирном доме либо группа таких Собственников (дольщиков), который(е) на основании решения Собственников (дольщиков) представляет(ют) интересы всех Собственников (дольщиков) жилых (нежилых) помещений, проживающих в данном многоквартирном доме, действующий без доверенности на основании протокола общего собрания Собственников (дольщиков).
7. **Норматив потребления коммунальных услуг** – месячный (среднемесячный) объем (количество, норма) потребления коммунальных ресурсов (холодной и горячей воды, водоотведения, сетевого газа, электрической и тепловой энергии) потребителем в многоквартирном доме, устанавливаемый на основании нормативных документов органов местного самоуправления.
8. **Объект** - многоквартирный жилой дом, который Управляющая компания принимает на обслуживание, состоящий из двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо помещения общего пользования в названном доме, либо на земельный участок, прилегающий к дому.
9. **Жилые помещения** - квартиры и комнаты в квартирах, которые предназначены только для проживания граждан.
10. **Нежилые помещения** - помещения, не предназначенные для проживания граждан, а используемые для хозяйственных и (или) предпринимательских целей физическими и юридическими лицами.

1. Предмет договора

- 1.1. Целью настоящего Договора является управление многоквартирными домами, формирования благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, обеспечение эффективного пользования указанным имуществом в интересах Собственников (дольщиков) помещений многоквартирного дома, а также предоставление услуг по управлению многоквартирным домом, направленных на обеспечение сохранности общего имущества многоквартирного дома и на предоставление установленного уровня качества услуг по содержанию, работ по текущему ремонту общего имущества Объекта и коммунальных услуг, в пределах поступивших денежных средств от собственников (дольщиков) многоквартирных домов.
- 1.2. Застройщик поручает Управляющей компании осуществлять управление группы многоквартирных домов расположенных в городе Иркутске, улица Верхняя Набережная 145/1, 145/2, 145/3, 145/4, 145/5, 145/6, 145/7, 145/8, 145/9, 145/10, 145/11, 145/12, 145/13, 145/14, 145/15, 145/16, 145/17, 145/18, 145/19, 145/20, 145/21, 145/22, , в интересах Собственников (дольщиков).
- 1.3. Собственник (дольщик) самостоятельно оплачивает Управляющей компании расходы по содержанию общего имущества дома, прилегающей к нему территории, текущий ремонт многоквартирного дома.
- 1.4. Настоящий Договор заключен в рамках действующего законодательства.
- 1.5. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил 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 (или) с перерывами, превышающими установленные по продолжительности», Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» и иными положениями гражданского законодательства РФ.
- 1.6. Общая характеристика предоставляемых коммунальных услуг должна соответствовать Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 (далее по тексту настоящего Договора – Правила), Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 и иным

нормативным актам, принятым в установленном законом порядке.

1.7. Состав общего имущества многоквартирного дома и границы ответственности определены в Приложении № 4 к настоящему Договору.

1.8. Взаимоотношения между Управляющей компанией и Собственником (дольщиком) определяются по отдельному договору, заключенному сторонами.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющая компания обязана:

2.1.1. Управлять Объектом в соответствии с условиями настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.1.2. Оказывать услуги, выполнять работы по содержанию и ремонту Объекта надлежащего качества, согласно Перечню услуг, работы по содержанию Объекта (Приложение № 1 к настоящему Договору) и Перечню работ по ремонту Объекта (Приложение № 2 к настоящему Договору).

2.1.3. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг Собственнику (-ам) (дольщику) помещений в Объекте и пользующимся этим помещением лицам в виде холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, отопления в течение отопительного периода в зависимости от температуры наружного воздуха, электроснабжения в соответствии с Правилами.

2.1.4. Организовывать аварийно-диспетчерское (аварийное) обслуживание Объекта.

2.1.5. Производить начисления и сбор платежей за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги и в установленных случаях изменять их в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего Договора и Правилами.

2.1.6. Вести и хранить техническую, бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию по Объекту.

2.1.7. Рассматривать предложения, заявления, заявки и жалобы Собственника (дольщика) на качество предоставления услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту Объекта, по устранению неисправностей и аварий и принимать соответствующие меры в установленные действующим законодательством сроки.

2.1.8. Посредством размещения информации в общедоступных местах и (или) в средствах массовой информации своевременно уведомлять Собственника (дольщика) об изменении размера платы за жилое помещение и тарифа на коммунальные услуги, а также о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных услуг.

2.1.9. Проводить технические осмотры, обследования Объекта и составлять акты по их результатам.

2.1.10. Размещать в общедоступных местах отчет по строкам «содержание» и «текущий ремонт» в соответствии с действующим законодательством.

2.1.11. Вести финансово-лицевой счет Собственника (дольщика) и по письменному заявлению Собственника (дольщика) вносить в него изменения при наличии правовых оснований. Своевременно, не позднее 5 (пятого) числа каждого месяца, производить начисление платы за содержание, ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги за предыдущий месяц.

2.1.12. Представлять и отстаивать интересы Собственника (дольщика) перед ресурсоснабжающими организациями по вопросам бесперебойного предоставления коммунальных услуг Собственнику (-ам) (дольщику (-ам)) и лицам, пользующимся его помещением.

2.1.13. Вести учет доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества Объекта, в том числе средств, полученных от государственных и иных организаций в виде дотаций, пожертвований, а также иных доходов, полученных от эффективного управления общим имуществом многоквартирного дома; осуществлять сбор платежей на содержание и ремонт общего имущества Объекта с Собственников (дольщиков) квартир, Собственников (дольщиков) нежилых помещений и с пользователей помещений по договорам аренды нежилых помещений, либо занимающих нежилые помещения на иных законных основаниях; а также иных доходов, полученных от эффективного управления общим имуществом многоквартирного дома.

2.1.14. Проводить комиссионные обследования жилых и нежилых помещений по письменному заявлению Собственника (дольщика) с составлением соответствующих актов.

2.1.15. Производить взыскание во внесудебном и судебном порядке, в том числе через мировых судей, суды общей юрисдикции, Арбитражный суд Иркутской области долгов за неисполнение условий настоящего Договора Собственниками (дольщиками) помещений, а также предъявлять долговые требования к государственным, муниципальным и иным организациям.

2.2. Управляющая компания имеет право:

2.2.1. Заключать с ресурсоснабжающими организациями гражданско-правовые договоры на поставку коммунальных ресурсов или самостоятельно производить поставку коммунальных ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг Собственнику (дольщику).

2.2.2. На основании решения собственников (дольщиков), заключать гражданско-правовые договоры с третьими лицами в целях исполнения обязательств по настоящему Договору и эффективному пользованию общим имуществом многоквартирного дома в интересах всех Собственников (дольщиков) помещений без права отчуждения общего имущества многоквартирного дома (предоставление в пользование общего имущества, размещение и эксплуатацию рекламных конструкций, средств и оборудования связи и т.п.).

2.2.3. Требовать от Собственника (-ов) (дольщика (-ов)) своевременное внесение платы за жилое помещение и предоставляемые коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

2.2.4. В случае просрочки оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги за период более 3 (трех) месяцев подряд ограничить Собственника (дольщика) в получении коммунальных услуг горячего водоснабжения, электро- и газоснабжения.

2.2.5. Предоставлять на рассмотрение общего собрания Собственников (дольщиков) помещений в доме предложения о сроке начала капитального ремонта дома, в необходимом объеме и стоимости работ, порядке финансирования капитального ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта с последующим использованием денежных средств на содержание Объекта и иные цели, устанавливаемые общим собранием Собственников (дольщиков) помещений.

2.2.6. Оказывать помощь и содействие в проведении Общего собрания Собственников (дольщиков) многоквартирного дома.

2.2.7. Взыскивать ущерб с лиц, причинивших вред общему имуществу многоквартирного дома.

2.2.8. Осуществлять проверку поданных Собственником (дольщиком) показаний индивидуальных приборов учета по потреблению коммунальных услуг в соответствии с Правилами.

2.2.9. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3. Цена договора, порядок и сроки оплаты

3.1. Цена Договора определяется как сумма платы, вносимой Собственниками (дольщиком) за содержание общего имущества дома, прилегающей к нему территории, текущий ремонт многоквартирного дома, организацию начисления и сбора денежных средств населения и средств целевого бюджетного финансирования. Денежные средства, собранные за коммунальные услуги, имеют целевое назначение и отражаются Управляющей компанией на едином счете многоквартирного дома в соответствии с принципом пообъектного учета.

3.2. В случае необходимости проведения дополнительных работ и услуг, не предусмотренных настоящим Договором, их объем, стоимость и сроки проведения определяются на общем собрании Собственников (дольщиков) помещений и оплачиваются дополнительно.

3.3. Размер платы за коммунальные услуги устанавливается в соответствии с тарифами ресурсоснабжающих организаций.

3.4. Тариф на весь перечень работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома устанавливается в размере 14,65 рублей за один квадратный метр на содержание и 4,03 рубля с одного квадратного метра за текущий ремонт.

3.5. Плата за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту Объекта, плата за коммунальные услуги ежемесячно вносятся Собственником (дольщиком) до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим, на основании расчетов, предоставленных Управляющей компанией.

3.6. Изменение размера платы за горячее и холодное водоснабжение, водоотведение за период временного отсутствия потребителей осуществляется Управляющей компанией в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.7. В случае, если на индивидуальном приборе учета, установленном в помещении Собственника (дольщика), отсутствует пломба либо существует врезка перед прибором учета, то все расчеты за потребляемые коммунальные ресурсы осуществляются исходя из норматива потребления коммунальных услуг, начиная с даты последнего осмотра технического состояния индивидуального прибора учета.

4. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору.

4.1. В целях взаимодействия Управляющей компанией и собственника на общем собрании Собственников (дольщиков) всех помещений в Объекте избирает Уполномоченного представителя (старший по дому) и письменно извещает Управляющую компанию об этом с представлением соответствующей документации.

4.2. Управляющая компания извещает Уполномоченного представителя о готовности результата выполненных работ, оказанных услуг к приемке.

4.3. Уполномоченный представитель совместно с представителями Управляющей компании в течение двух рабочих дней со дня получения извещения (в том числе и по телефону) Управляющей компании осуществляет приемку выполненных ею работ и услуг по настоящему Договору с оформлением соответствующей документации. Положения настоящего пункта не распространяются на оплату потребленных коммунальных услуг.

4.4. В случае неизбрания Уполномоченного представителя либо в случае его неявки для приемки работ, а также в случае неподписания им соответствующей документации и непредоставления при этом мотивированного отказа от их приемки, работы, услуги считаются принятыми и подлежат оплате на условиях настоящего Договора.

4.5. В случае обнаружения недостатков выполненных работ, оказанных услуг при подписании соответствующей документации сторонами составляется двухсторонний акт с перечнем необходимых доработок и сроками их выполнения.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

5.2. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор). Сторона, попавшая под влияние форс-мажорных обстоятельств, обязана уведомить об этом другую сторону не позднее 3-х календарных дней со дня наступления вышеуказанных обстоятельств.

5.3. Управляющая компания вправе после письменного предупреждения приостановить или ограничить предоставление одной или нескольких коммунальных услуг в случае неполной их оплаты Собственником (дольщиком).

5.4. В соответствии со ст. 39 ЖК РФ, все Собственники (дольщики) как жилых, так и нежилых помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в указанном доме. В случае нарушения Собственником (дольщиком) данной обязанности наступают следующие правовые последствия:

- Управляющая компания в соответствии с действующим законодательством на основании решения собственника принимает решение о приоритетности, периодичности и объеме выполняемых работ по содержанию и ремонту Объекта;

- Собственник (дольщик) самостоятельно несет риск ответственности за повреждение, порчу либо утрату общего имущества многоквартирного дома;

- Управляющая компания самостоятельно производит восстановление поврежденного либо утраченного имущества с отнесением всех затрат на Собственников (дольщиков) данного многоквартирного дома;

- В случае проведения уполномоченными государственными органами по контролю и надзору мероприятий по проверке состояния общего имущества многоквартирного дома, все правовые последствия, связанные с назначением административного наказания, а равно применения иных мер принуждения и др., возлагаются на Собственников (дольщиков) многоквартирного дома, при условии отсутствия вины Управляющей компании.

5.5. В случае нарушения Собственником положений ст.155 Жилищного кодекса РФ, п.2.3.1 Договора Управляющая компания имеет право:

- Письменного уведомить Собственника (дольщика) о необходимости погашения образовавшейся задолженности;
- Приостановить предоставление коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством;
- В соответствии с п.14 ст.155 ЖК РФ взыскивать задолженность за жилое помещение и коммунальные услуги в судебном и(или) несудебном порядке;
- Предъявлять лицам, которые несвоевременно или не полностью внесли плату за жилищные и коммунальные услуги, пеню в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.6. В соответствии с действующим законодательством РФ Собственник (дольщик) несет ответственность при выявлении факта повреждения, утраты, порчи общего имущества в многоквартирном доме или повреждения, утраты, порчи имущества других Собственников (дольщиков) при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных разделом 2.3 настоящего Договора.

6. Срок действия Договора.

6.1. Договор вступает в силу с даты подписания и действует до проведения администрацией города Иркутска конкурса по управлению многоквартирными домами или проведения собственниками жилья, собрания по выбору способа управления (управляющей компании).

6.2. При отсутствии заявления о расторжении договора от одной из Сторон, за один месяц до окончания срока его действия настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

7. Порядок изменения и расторжения Договора.

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

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут в случаях:

- после проведения конкурса управления многоквартирными домами.
- ликвидации Управляющей компании;
- по другим причинам, определенным действующим законодательством РФ.

7.3. Возникновение права собственности на помещение многоквартирного дома не является основанием для изменения условий настоящего договора, при этом новый Собственник (дольщик) помещения в течение 30 (тридцати) дней с момента государственной регистрации перехода права собственности обязан заключить с Управляющей компанией договор управления путём присоединения к предложенному договору в целом.

8. Разрешение споров.

8.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Собственник (дольщик) и Управляющая компания будут стремиться разрешить путем переговоров на общем собрании Собственников (дольщиков) помещений либо с их уполномоченным представителем (уполномоченными представителями).

8.2. В случае невозможности разрешения спора по соглашению сторон спор рассматривается в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8.3. Все претензии по выполнению условий настоящего Договора должны предъявляться сторонами в письменной форме. К претензии должны быть приложены документы, являющиеся основанием и доказательством выдвигаемых требований (протоколы осмотра, акты, платежные документы и т.д.), составленные с участием представителей сторон и/или государственных контролирующих органов. Срок ответа на выставленную претензию не должен превышать двадцать рабочих дней. Соблюдение сторонами настоящего Договора претензионного порядка обязательно.

9. Особые условия.

9.1. Собственник (дольщик) и Управляющая компания формируют все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

9.2. При установке в многоквартирном доме общедомовых приборов учета за счет собственных или привлеченных денежных средств Управляющей компании затраты, понесенные Управляющей компанией на установку и обслуживание указанного в настоящем пункте оборудования, компенсируются Собственниками (дольщиками) данного многоквартирного дома пропорционально общей площади принадлежащего Собственнику (дольщику) жилого (нежилого) помещения.

9.3. В случае, если в жилом (нежилом) помещении установлены индивидуальные приборы учета потребления той или иной услуги, начисление платы за данные услуги осуществляется на основании данных индивидуальных приборов учета; в случае, если данные приборы отсутствуют, начисления производятся по нормативу потребления, установленному в соответствии с действующим законодательством РФ.

9.4. Ежегодно Управляющая компания производит сверку потребления определенного вида коммунальных услуг по нормативу и по показателям фактического потребления. В случае выявления разницы между нормативами потребления и фактическим потреблением коммунальных услуг, исходя из показаний общедомовых приборов учета, наступают следующие правовые последствия:

- если в соответствии с показаниями приборов учета потребление коммунальных услуг меньше, чем потребление тех же услуг по нормативу потребления, то разница, выраженная в денежном эквиваленте (сумме) аккумулируется Управляющей компанией на едином счете дома по строке «текущий ремонт», если иное решение не принято общим собранием Собственников (дольщиков) многоквартирного дома в срок до 31 марта года, следующего за отчетным.
- если в соответствии с показаниями приборов учета потребление коммунальных услуг больше, чем потребление тех же услуг по нормативу потребления, то Управляющая компания производит доначисление разницы, выраженной в денежном эквиваленте (сумме) на лицевых счетах Собственников (дольщиков) данного многоквартирного дома.

9.5. Расчет начисления платы за тепловую энергию производится в соответствии с пунктом 3.3. настоящего Договора и на основании усредненного размера годового потребления тепловой энергии равной 1/12. Фактически выставаемый объем потребляемой тепловой энергии распределяется равными частями в течение всего календарного года независимо от времени года.

9.6. В соответствии с действующим законодательством Управляющая компания является единственной организацией, с которой Заказчик заключил договор управления домом.

9.7. Все работы и услуги, в т.ч. работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества, предусмотренные Договором, производятся Управляющей компанией в рамках собранных с Собственников (дольщиков) многоквартирного дома денежных средств, а также от иных доходов, полученных от использования общего имущества многоквартирного дома.

9.8. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

9.9. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие приложения:

Приложение №1. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

Приложение №2. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Приложение №3. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

Приложение №4. Состав общего имущества многоквартирного дома и границы раздела балансовой и эксплуатационной ответственности между Собственником (дольщиком) помещения и Управляющей компанией.

10. Адреса и банковские реквизиты сторон

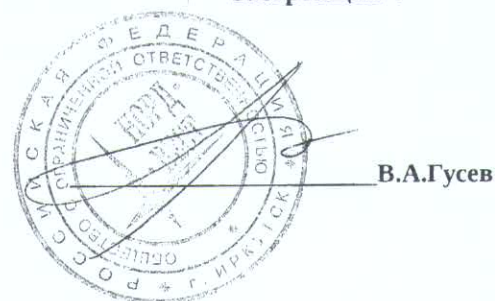
10.1. «Управляющая компания»:	10.2. «Застройщик»:
ООО УКП "Набережная" ИНН 3849017578 КПП 384901001 ОГРН 1113850034715 р/с 40702810118350024380 в Байкальском банке Сбербанка РФ в г. Иркутске, кор/сч. 30101810900000000607, БИК БИК 042520607 Адрес юридический: 664019, г.Иркутск, ул.Баррикад, 60 С, офис 130 Адрес почтовый: г.Иркутск, ул. Верхняя Набережная, 145/11 Телефон: (8-395) 755-634 Директор  И.Б. Степанов 	ООО «Норд-Вест» 664019, г. Иркутск, ул. Баррикад, 60С ИНН/КПП 3812003473/384901001 р/с 40702810818350103093 в БАЙКАЛЬСКИЙ БАНК СБЕРБАНКА РФ г. Иркутск К/с 30101810900000000607 БИК 042520607 Директор  В.А. Гусев 

Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома

А. Аварийно-диспетчерское обслуживание 1. Организация услуг по диспетчерскому сопровождению принимаемых заявок населения 2. Прочистка канализационного лежака, стояка, выпуска. 3. Отключение электроснабжения. 4. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств.		5. Устранение незначительных неисправностей центрального отопления и горячего водоснабжения (набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, проборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулируемых кранов, вентилей, задвижек; очистка от накали запорной арматуры и др.). 6. Проверка исправности канализационных вытяжек. 7. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.
Б. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период. 1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок. 2. Консервация систем центрального отопления.		3. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления. 4. Подготовка и сдача элеваторного узла, системы отопления к осенне-зимнему периоду.
В. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период. 1. Утепление трубопроводов. 2. Укрепление и ремонт парапетных ограждений. 7. Мелкий ремонт и укрепление входных дверей в местах общего пользования.		
Г. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров. 1. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах. 2. Ревизия отсечной запорной арматуры. 3. Уплотнение сгонов на границе ответственности. 4. Набивка сальников в вентелях, кранах, задвижках в местах общего пользования и по границам ответственности. 5. Укрепление трубопроводов.		6. Проверка канализационных вытяжек. 7. Мелкий ремонт изоляции трубопроводов. 8. Устранение мелких неисправностей электропроводки по границам ответственности. 9. Смена (исправление) штепсельных розеток, выключателей в местах общего пользования, ламп в технических помещениях.
Д. Прочие работы. 1. Регулировка и наладка систем центрального отопления. 2. Регулировка и наладка систем вентиляции. 3. Промывка и опрессовка систем центрального отопления. 4. Очистка и промывка водопроводных кранов. 5. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием. 6. Удаление с крыш снега и наледей. 7. Обеспечение температурного режима. 8. Очистка кровли от мусора, листьев, грязи. 9. Уборка и очистка придомовой территории.		10. Уборка подсобных и вспомогательных помещений. 11. Мытье окон, уборка лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. на лестничных клетках. 12. Удаление мусора и его вывозка. 13. Техническое обслуживание общих коммуникаций, оборудования, технических устройств, в т.ч. приборов учета. 15. Услуги по организации регистрационного учета граждан 16. Услуги по ведению лицевого счета и сбор денежных средств в части статей «Содержание», «Текущий ремонт» и «Капитальный ремонт». 17. Освещение мест общего пользования 18. Дезинсекция, дератизация

«Управляющая компания»

«Застройщик»:



Перечень работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома*

1. Восстановление освещения мест общего пользования
2. Замена труб общего пользования ГВС в квартирах
3. Замена труб общего пользования канализации в квартирах
4. Замена труб канализации по подвалу
5. Замена труб общего пользования отопления в квартирах без замены отопительных приборов
6. Замена труб розлива ГВС по подвалу
7. Замена труб розлива отопления по подвалу
8. Замена труб розлива ХВС по подвалу
9. Замена труб общего пользования ХВС в квартирах
10. Замена электропроводки общего пользования, ремонт элементов электрооборудования общего пользования
11. Ремонт и замена силовых кабельных общедомовых линий
12. Ремонт и замена осветительных приборов мест общего пользования и служебных помещений
13. Замена и ремонт силовых общедомовых кабельных линий
14. Замена и ремонт внутридомовых электрических сетей (включая осветительные сети служебных помещений)
15. Лабораторное проведение испытания электропроводки
16. Замена и ремонт общедомового электрооборудования согласно актов границ ответственности
17. Проверка, ремонт приборов учета электрической энергии (за исключением квартирных приборов учета) и сопутствующего к нему оборудования (трансформаторы, пускатели, модемы)
18. Ремонт вентиляционных шахт
19. Восстановление водосточных труб
20. Ремонт крыльца
21. Ремонт кровли (с частичной заменой листов, деревянных и металлических элементов кровли)
22. Ремонт оконных блоков мест общего пользования
23. Ремонт отмостки
24. Восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов
25. Ремонт между панельных швов
26. Ремонт подъездного отопления
27. Ремонт подъездных дверей
28. Ремонт тепловых пунктов
29. Ремонт водомерных узлов
30. Ремонт термошвов
31. Ремонт электрощитовых подвальных
32. Замена подъездных дверей
33. Замена запорной арматуры
34. Замена (установка) задвижек
35. Ремонт запорной арматуры
36. Замена чердачных люков
37. Установка, замена, ремонт, проверка коллективных приборов учета
38. Установка и ремонт средств автоматики и регулировки на системах инженерного оборудования многоквартирного дома
39. Установка (замена) фильтров
40. Установка и ремонт средств технической автоматизации инженерных систем многоквартирного жилого дома

- Данный перечень работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома выполняется управляющей компанией при наличии денежных средств по статье «Текущий ремонт», исходя из технического состояния общего имущества многоквартирного дома.

«Управляющая компания»



В.А. Гусев

Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома

№ п/п	Группы жилищного фонда с учетом качества жилья	Содержание за 1м ² , руб.	Текущий ремонт за 1м ² , руб.
		общей S жилого помещения	общей S жилого помещения
1	Капитальные жилые дома панельные или блочные, имеющие все виды благоустройства без лифта и мусоропровода	14,65	4,03

Перечень работ и сроки выполнения по содержанию и ремонту многоквартирного дома

№ п/п	Наименование работ (услуг) по содержанию	Периодичность
1	Вывоз твердо-бытовых отходов	ежедневно
2	Аварийная служба	круглосуточно
3	Уборка лестничных клеток	1 дн/нед.
4	Уборка придомовой территории	6 дн/нед.
5	Освещение мест общего пользования	ежедневно
6	Обслуживание электросетей	5 дн/нед.
7	Дезинсекция и дератизация	1 раз в год
8	Охрана тепловых узлов	круглосуточно
9	Расходы по управлению МКД	
10	Ремонт и содержание инженерного оборудования и конструктивных элементов дома	5 дн/нед.

Расшифровка тарифа по содержанию и ремонту технического помещения расположенного в многоквартирном доме (одно машиноместо)

№ п/п	Наименование работ (услуг) по содержанию	Периодичность	Тариф, руб.
1	Вывоз твердо-бытовых отходов	ежедневно	0
2	Аварийная служба	круглосуточно	150,88
3	Уборка лестничных клеток	1 дн/нед.	0
4	Уборка придомовой территории	6 дн/нед.	206,98
5	Освещение мест общего пользования	ежедневно	15,13
6	Обслуживание электросетей	5 дн/нед.	26,13
7	Дезинсекция и дератизация	1 раз в год	2,48
8	Охрана тепловых узлов	круглосуточно	10,18
9	Расходы по управлению МКД		140,83
10	Ремонт и содержание инженерного оборудования и конструктивных элементов дома	5 дн/нед.	339,67
Итого			892,28

«Управляющая компания»



И.Б. Степанов

«Застройщик»:



В.А. Гусев

Состав общего имущества многоквартирного дома и границы раздела балансовой и эксплуатационной ответственности между Собственником (дольщиком) помещения и Управляющей компанией.

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил 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 (или) с перерывами, превышающими установленные по продолжительности» в состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств Собственников (дольщиков) помещений: встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

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

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения, включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции;

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

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

ж) иные объекты обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки, находящиеся в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, расположенных в местах общего пользования регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 Правил, до входных соединительных клемм автоматических выключателей, запитывающих жилые помещения, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

«Управляющая компания»

«Застройщик»:



Реестр домов переданных на обслуживание ООО УКП «Набережная»

№	адрес	общая	жилая	цоколь	квартиры				Площадь лестниц	Год постройки
					1 ком.	2 комн.	3 комн.	4 комн.		
1	ул. Верхняя набережная, 145/1	848,9	459,1	420,3	22/781,9		1/67,0		107,90	2011
2	ул. Верхняя набережная, 145/2	803,1	395,7	406,6	22/738	1/65,1			101,7	2011
3	ул. Верхняя набережная, 145/3									
4	ул. Верхняя набережная, 145/4	823,6	422,7	407	24/823,6				64,2	2011
5	ул. Верхняя набережная, 145/5	826,1	438,4	407	22/760,8		1/65,3		73,8	2011
6	ул. Верхняя набережная, 145/6	818,6	416	420,3	22/752,8		1/65,8		68,4	2011
7	ул. Верхняя набережная, 145/7	823,2	422,7	407	24/823,2				109,1	2011
8	ул. Верхняя набережная, 145/8	823,1	457,3	420,3	18/604,6		2/153,4	1/65,1	102,4	2011
9	ул. Верхняя набережная, 145/9	841,8	485,6	404,4	21/712,2		2/129,6		124,8	2011
10	ул. Верхняя набережная, 145/10	823,3	434	391,7	22/745,6			1/77,7	109	2011
11	ул. Верхняя набережная, 145/11	840,9	454,8	438,4	22/775,5		1/65,4		94,8	2011
12	ул. Верхняя набережная, 145/12									
13	ул. Верхняя набережная, 145/13	414,9	222,6	201,6	12/414,9				33,5	2011
14	ул. Верхняя набережная, 145/14	834,6	406,1	420,3	22/768,8		1/65,8		89,9	2011
15	ул. Верхняя набережная, 145/15	831,2	413,7	421,9	22/764,9		1/66,3		93,6	2011
16	ул. Верхняя набережная, 145/16	800,4	406,8	384,9	24/800,4				57,7	2011
17	ул. Верхняя набережная, 145/17	839,4	451,8	392,7	24/839,4				88,8	2011
18	ул. Верхняя набережная, 145/18	422,7	219,9	201,6	12/422,7				61,3	2011
19	ул. Верхняя набережная, 145/19	809,3	388	390,7	24/809,3				128,1	2011
20	ул. Верхняя набережная, 145/20	800,4	415,5	387,4	22/732,2		1/68,2		94,2	2011
21	ул. Верхняя набережная, 145/21	812,8	402,9	434,6	20/674,8			1/138,00	101,7	2011
22	ул. Верхняя набережная, 145/22	427,8	223,8	202,5	11/427,8				51,2	2011
ИТОГО		15266,10	7937,40	7561,20	412	1	11	3	1756,1	

«Управляющая компания»:



«Застройщик»:



В.А. Гусев

Дополнительное соглашение
к договору управления многоквартирными домами от 01.04.2012 г.

г. Иркутск

«28» июня 2013 г.

ООО «НОРД-ВЕСТ» в лице Директора Гусева Анатолия Георгиевича, являющийся застройщиком группы жилых домов, расположенных по адресу: город Иркутск, улица Верхняя Набережная, 145/1, 145/2, 145/3, 145/4, 145/5, 145/6, 145/7, 145/8, 145/9, 145/10, 145/11, 145/12, 145/13, 145/14, 145/15, 145/16, 145/17, 145/18, 145/19, 145/20, 145/21, 145/22, именуемый в дальнейшем **«Застройщик»**, на основании акта ввода в эксплуатацию домов от 28.09.2012 г. № RU 38303000-65/12 и

ООО УКП «Набережная», именуемое в дальнейшем **«Управляющая компания»** в лице директора Степанова Ивана Борисовича, действующего на основании Устава, именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1) Внести изменения в Договор управления многоквартирными домами от 01.04.2012 г. исключив Приложение № 3 к Договору управления многоквартирным домом от 01.04.2012 г.;

2) Внести изменения в договор управления многоквартирными домами от 01.04.2012 г. включив Приложение № 3 к Договору управления многоквартирными домами от 01.04.2012 г. в следующей редакции:

Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома

№ п/п	Группы жилищного фонда с учетом качества жилья	Содержание за 1м ² , руб.	Текущий ремонт за 1м ² , руб.
		общей S жилого помещения	общей S жилого помещения
1	Капитальные жилые дома панельные или блочные, имеющие все виды благоустройства без лифта и мусоропровода	16,7	4,59

Перечень работ и сроки выполнения по содержанию и ремонту многоквартирного дома

№ п/п	Наименование работ (услуг) по содержанию	Периодичность
1	Вывоз твердо-бытовых отходов	ежедневно
2	Аварийная служба	круглосуточно
3	Уборка лестничных клеток	1 дн/нед.
4	Уборка придомовой территории	6 дн/нед.
5	Освещение мест общего пользования	ежедневно
6	Обслуживание электросетей	5 дн/нед.
7	Дезинсекция и дератизация	1 раз в год
8	Охрана тепловых узлов	круглосуточно
9	Расходы по управлению МКД	
10	Ремонт и содержание инженерного оборудования и конструктивных элементов дома	5 дн/нед.

Расшифровка тарифа по содержанию и ремонту технического помещения расположенного в многоквартирном доме (одно машиноместо)

№ п/п	Наименование работ (услуг) по содержанию	Периодичность	Тариф, руб.
1	Вывоз твердо-бытовых отходов	ежедневно	0
2	Аварийная служба	круглосуточно	150,88

3	Уборка лестничных клеток	1 дн/нед.	0
4	Уборка придомовой территории	6 дн/нед.	206,98
5	Освещение мест общего пользования	ежедневно	15,13
6	Обслуживание электросетей	5 дн/нед.	26,13
7	Дезинсекция и дератизация	1 раз в год	2,48
8	Охрана тепловых узлов	круглосуточно	10,18
9	Расходы по управлению МКД		140,83
10	Ремонт и содержание инженерного оборудования и конструктивных элементов дома	5 дн/нед.	339,67
Итого			892,28

3) Внести изменения в договор управления многоквартирными домами от 01.04.2012 г. включив Приложение № 5 к Договору управления многоквартирными домами от 01.04.2012 г. в следующей редакции:

№	адрес	площадь				квартиры				Площадь лестниц	Год постройки
		общая	Жилая (п)	жилая	цоколь	1 комн.	2 комн.	3 комн.	4 комн.		
1	ул. Верхняя набережная, 145/1	1401,40	848,9	459,1	420,3	22/781,9		1/67,0		107,90	2011
2	ул. Верхняя набережная, 145/2	1344,70	803,1	395,7	406,6	22/738	1/65,1			101,7	2011
3	ул. Верхняя набережная, 145/3	1525,00	1023	562,7	401,1	8/362,4	10/660,6			73,8	2011
4	ул. Верхняя набережная, 145/4	1390,90	823,6	422,7	407	24/823,6				64,2	2011
5	ул. Верхняя набережная, 145/5	1387,10	826,1	438,4	407	22/760,8		1/65,3		73,8	2011
6	ул. Верхняя набережная, 145/6	1380,20	818,6	416	420,3	22/752,8		1/65,8		68,4	2011
7	ул. Верхняя набережная, 145/7	1394,30	823,2	422,7	407	24/823,2				109,1	2011
8	ул. Верхняя набережная, 145/8	1365,00	823,1	457,3	420,3	18/604,6		2/153,4	1/65,1	102,4	2011
9	ул. Верхняя набережная, 145/9	1404,00	841,8	485,6	404,4	21/712,2		2/129,6		124,8	2011
10	ул. Верхняя набережная, 145/1	1321,20	823,3	434	391,7	22/745,6			1/77,7	109	2011
11	ул. Верхняя набережная, 145/1	1441,60	840,9	454,8	438,4	22/775,5		1/65,4		94,8	2011
13	ул. Верхняя набережная, 145/1	697,10	414,9	222,6	201,6	12/414,9				33,5	2011
14	ул. Верхняя набережная, 145/1	1346,20	834,6	406,1	420,3	22/768,8		1/65,8		89,9	2011
15	ул. Верхняя набережная, 145/1	1357,60	831,2	413,7	421,9	22/764,9		1/66,3		93,6	2011
16	ул. Верхняя набережная, 145/1	1212,10	800,4	406,8	384,9	24/800,4				57,7	2011
17	ул. Верхняя набережная, 145/1	1389,10	839,4	451,8	392,7	24/839,4				88,8	2011
18	ул. Верхняя набережная, 145/1	715,20	422,7	219,9	201,6	12/422,7				61,3	2011
19	ул. Верхняя набережная, 145/1	1344,80	809,3	388	390,7	24/809,3				128,1	2011
20	ул. Верхняя набережная, 145/2	1345,30	800,4	415,5	387,4	22/732,2		1/68,2		94,2	2011
21	ул. Верхняя набережная, 145/2	1348,00	812,8	402,9	434,6	20/674,8			1/138,00	101,7	2011
22	ул. Верхняя набережная, 145/2	717,40	427,8	223,8	202,5	11/427,8				51,2	2011
ИТОГО		26828,20	16289,10	8500,10	7962,30	412	1	11	3	1829,9	

«Управляющая компания»:

И.Б. Степанов

«Застройщик»:

А.Г. Гусев

Дополнительное соглашение №2
к договору управления многоквартирным и домами от 01.04.2012 г.

г. Иркутск

«27» июня 2014 г.

ООО «НОРД-ВЕСТ» в лице Директора Гусева Анатолия Георгиевича, являющийся застройщиком группы жилых домов, расположенных по адресу: город Иркутск, улица Верхняя Набережная, 145/1, 145/2, 145/3, 145/4, 145/5, 145/6, 145/7, 145/8, 145/9, 145/10, 145/11, 145/12, 145/13, 145/14, 145/15, 145/16, 145/17, 145/18, 145/19, 145/20, 145/21, 145/22, именуемый в дальнейшем «Застройщик», на основании акта ввода в эксплуатацию домов от 28.09.2012 г. № RU 38303000-65/12 и

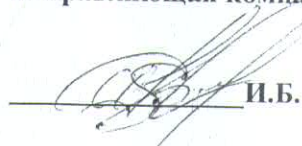
ООО УКП «Набережная», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания» в лице директора Степанова Ивана Борисовича, действующего на основании Устава, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

- 1) Внести изменения в Договор управления многоквартирными домами от 01.04.2012 г. исключив Приложение № 5 к Договору управления многоквартирным домом от 01.04.2012 г.;
- 2) Внести изменения в договор управления многоквартирными домами от 01.04.2012 г. включив Приложение № 5 к Договору управления многоквартирными домами от 01.04.2012 г. в следующей редакции:

Реестр домов переданных на обслуживание ООО УКП "Набережная"

№	адрес	площадь				квартиры				Площадь лестниц	Год постройки
		общая	Жилая (п)	жилая	цоколь	1 ком.	2 комн.	3 комн.	4 комн.		
1	ул. Верхняя набережная, 145/1	1401,40	848,9	459,1	420,3	22/781,9		1/67,0		107,90	2011
2	ул. Верхняя набережная, 145/2	1344,70	803,1	395,7	406,6	22/738	1/65,1			101,7	2011
3	ул. Верхняя набережная, 145/3	1525,00	1023	562,7	401,1	8/362,4	10/660,6			73,8	2011
4	ул. Верхняя набережная, 145/4	1390,90	823,6	422,7	407	24/823,6				64,2	2011
5	ул. Верхняя набережная, 145/5	1387,10	826,1	438,4	407	22/760,8		1/65,3		73,8	2011
6	ул. Верхняя набережная, 145/6	1380,20	818,6	416	420,3	22/752,8		1/65,8		68,4	2011
7	ул. Верхняя набережная, 145/7	1394,30	823,2	422,7	407	24/823,2				109,1	2011
8	ул. Верхняя набережная, 145/8	1365,00	823,1	457,3	420,3	18/604,6		2/153,4	1/65,1	102,4	2011
9	ул. Верхняя набережная, 145/9	1404,00	841,8	485,6	404,4	21/712,2		2/129,6		124,8	2011
10	ул. Верхняя набережная, 145/10	1321,20	823,3	434	391,7	22/745,6			1/77,7	109	2011
11	ул. Верхняя набережная, 145/11	1441,60	840,9	454,8	438,4	22/775,5		1/65,4		94,8	2011
12	ул. Верхняя набережная, 145/13	697,10	414,9	222,6	201,6	12/414,9				33,5	2011
13	ул. Верхняя набережная, 145/14	1346,20	834,6	406,1	420,3	22/768,8		1/65,8		89,9	2011
14	ул. Верхняя набережная, 145/15	1357,60	831,2	413,7	421,9	22/764,9		1/66,3		93,6	2011
15	ул. Верхняя набережная, 145/16	1212,10	800,4	406,8	384,9	24/800,4				57,7	2011
16	ул. Верхняя набережная, 145/17	1389,10	839,4	451,8	392,7	24/839,4				88,8	2011
17	ул. Верхняя набережная, 145/18	715,20	422,7	219,9	201,6	12/422,7				61,3	2011
18	ул. Верхняя набережная, 145/19	1344,80	809,3	388	390,7	24/809,3				128,1	2011
19	ул. Верхняя набережная, 145/20	1345,30	800,4	415,5	387,4	22/732,2		1/68,2		94,2	2011
20	ул. Верхняя набережная, 145/21	1348,00	812,8	402,9	434,6	20/674,8			1/138,00	101,7	2011
21	ул. Верхняя набережная, 145/22	717,40	427,8	223,8	202,5	11/427,8				51,2	2011
22	ул. Верхняя набережная, 145-а	2118,50	1955,4	509,3	501,3		30/1454,10				2014
ИТОГО		26828,20	16289,10	8500,10	7962,30	412			3	1829,9	

«Управляющая компания»:


И.Б. Степанов



А.Г. Гусев