

**Договор управления многоквартирным домом
(между управляющей организацией и собственником помещения)**

г. Новосибирск

« ___ » _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Гарант», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице директора Рыжова Игоря Григорьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, являющ_____ собственником _____ помещения № _____, общей площадью _____ кв. м, в многоквартирном доме по адресу: г. Новосибирск ул. Есенина, 67 (далее по тексту - Дом), именуем~~ый~~**ый** в дальнейшем «Собственник», совместно именуемые далее "Стороны", заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в Доме (далее по тексту – Решение), протокол от _____ (копия - Приложение 1).

Решения Собрания об утверждении условий и о заключении настоящего Договора хранятся в квартире по адресу: г. Новосибирск, ул. Есенина, 67 кв.82.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Доме.

1.3. При исполнении настоящего договора Стороны руководствуются жилищным и гражданским законодательством (далее – законодательство).

1.4. Высшим органом управления Домом является общее собрание собственников помещений в доме, обладающих необходимым для принятия решения количеством голосов (Собрание).

2. Предмет договора

2.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Доме и предоставления коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим или пользующимся помещениями в Доме в соответствии с Перечнем работ и услуг (далее – по тексту – Перечень) утверждённым решением Собрания.

2.2. По настоящему Договору:

2.2.1. Управляющая организация, в течение согласованного настоящим Договором срока, за плату, указанную в настоящем Договоре, или установленную в соответствии с настоящим Договором, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Доме, предоставлять коммунальные и жилищные услуги надлежащего качества, исполнять иные свои обязательства, установленные Договором, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Домом деятельность.

2.2.2. Собственник обязуется вносить плату в порядке и сумме, установленными Договором и исполнять иные свои обязательства, установленные Договором.

2.3. Надлежащее содержание и ремонт общего имущества Дома, и предоставление коммунальных и иных услуг, а также управление в целях безопасного и благоприятного проживания и пользования помещениями в Доме, осуществляется Управляющей организацией в соответствии с требованиями и условиями действующего законодательства, правовых и нормативных актов.

3. Цена договора

3.1. Цена настоящего Договора равна суммарной стоимости услуг и работ по управлению Домом, содержанию, ремонту общего имущества, в том числе капитальному, а также иных жилищных и коммунальных услуг, выполняемых в соответствии с перечнем работ и услуг, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

4. Общее имущество многоквартирного дома

4.1. Состав общего имущества Дома с указанием границ принадлежности определён и утверждён Собранием в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении 2 к настоящему Договору.

5. Перечень услуг и работ

5.1. Выполнение услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Дома и обеспечению благоприятного проживания осуществляется в соответствии с Перечнем, указанным в Приложении 3 к настоящему Договору и обеспечивается за счёт платы за жилое помещение, иные жилищные услуги и коммунальные услуги.

5.2. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Доме, условия их оказания и выполнения, а также размер их оплаты, утверждается Собранием с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на период не менее чем **один** год.

5.3. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно.

6. Обязанности и права Сторон

6.1. Управляющая организация обязана:

6.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по настоящему Договору в день, следующий за датой подписания настоящего договора.

6.1.2. Известить Собственника о дате начала выполнения своих обязанностей по настоящему Договору путем размещения информации об этом на информационных стендах или в общедоступных местах Дома, или иным способом, не позднее 5 дней со дня подписания Договора.

6.1.3. Осуществлять управление общим имуществом в Доме в соответствии с условиями настоящего Договора и обязательными требованиями действующего законодательства.

6.1.4. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Доме, а также оказывать иные жилищные и коммунальные услуги в соответствии с Перечнем в необходимом объеме, надлежащего качества, безопасными для жизни, здоровья потребителей и способами, не причиняющими вреда их имуществу.

6.1.5. Зафиксировать и устранить все выявленные недостатки за свой счет или осуществить перерасчет в установленном порядке в случае не оказания услуг и не выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Доме или выполнения их с ненадлежащим качеством, а также в случае оказания иных жилищных и коммунальных услуг ненадлежащего качества.

В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания).

В случае требования (заявления) Собственника, при невыполнении (неоказании) работ и/или услуг надлежащего качества или обязательств Управляющей организации по Договору, зафиксировать факт невыполнения надлежаще составленным актом с участием Собственника или его уполномоченного представителя и произвести перерасчет соответствующей платы.

6.1.6. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных видов работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества, указанных в актах приёмки работ или гарантийных обязательствах, за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, нанимателем или иным пользователем помещения (ий). Недостаток или дефект считается выявленным, если Управляющая организация зарегистрировала письменную или устную заявку на устранение данного недостатка или дефекта с его описанием.

6.1.7. Заключить договоры на обслуживание и ремонт общего имущества, предоставление иных жилищных и коммунальных услуг с исполнителями, подрядчиками и ресурсоснабжающими организациями.

6.1.8. Осуществлять контроль над соблюдением условий договоров, качеством и количеством выполняемых работ, поставляемых коммунальных и иных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

6.1.9. Обеспечить начисления и приём от Собственника или уполномоченного им лица платы за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также другие работы, коммунальные и иные услуги.

6.1.10. Требовать внесения платы от Собственника в случае не поступления платы от нанимателя в установленные законодательством и настоящим Договором сроки.

6.1.11. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством, если иное не предусмотрено настоящим Договором.

6.1.12. Немедленно организовать проведение работ по устранению выявленных причин аварийных ситуаций, которые могут привести к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как: затопление помещения, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.

6.1.13. Хранить документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации (заказчика-застройщика), своевременно вносить в техническую и иную документацию изменения и дополнения, отражающие состояние дома и иных показателей управления, в соответствии с результатами проводимых осмотров, а также состояние взаиморасчётов по настоящему Договору. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

6.1.14. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в порядке, установленном Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации», а также вести их учет и учет устранения указанных недостатков.

6.1.15. Информировать Собственника в течение двух часов с момента обнаружения недостатка или прекращения коммунальной услуги путем размещения соответствующей информации на стендах Дома о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, либо предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором, а в случае личного обращения Собственника или лица, пользующегося помещением в Доме – незамедлительно по факту состояния.

6.1.16. Регистрировать и рассматривать в течение 2 рабочих дней устные и письменные обращения Собственника о перерасчете платы за оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. По результатам рассмотрения извещать Собственника о дате получения его обращения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин отказа.

6.1.17. Информировать Собственника об изменении размера платы за жилищные услуги и тарифов за коммунальные услуги, установленные в соответствии с разделом 7 настоящего Договора, но не позднее даты выставления платежных документов путем размещения информации в общедоступных местах многоквартирного дома и в пунктах приема платежей Управляющей организации.

6.1.18. Представлять Собственнику платежный документ (платежные документы) не позднее, чем за 4 дня до конечного срока внесения платы в соответствии с разделом 7 настоящего Договора.

6.1.19. Рассматривать обращения Собственника, нанимателя (арендатора) или уполномоченных ими лиц по фактам неполучения платежного документа и (или) неправильном зачислении платежей и принимать по ним своевременные и исчерпывающие меры.

6.1.20. Предоставить Собственнику информацию о телефонах аварийных служб и уполномоченных представителей Управляющей организации (контактный телефон) путем своевременного размещения объявлений в подъездах Дома.

6.1.21. Выдавать по требованию (заявлению) Собственника или иных, надлежаще уполномоченных им лиц, запрашиваемые справки или копии документов, на условиях и в порядке предусмотренных действующим законодательством.

6.1.22. Согласовать с Собственником (нанимателем) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении необходимых плановых работ внутри помещения не менее чем за три дня до начала проведения работ.

6.1.23. Информировать уполномоченного представителя Собственника о необходимости проведения текущего или капитального ремонта элементов Дома в соответствии с дефектной ведомостью, составленной по результатам периодических осмотров.

6.1.24. Представлять уполномоченному представителю собственников отчет о выполнении Договора по форме согласно приложению 5 ежегодно, за 20 дней до проведения очередного годового Собрании, но не позднее 1 апреля текущего года за период прошедший с даты предыдущего представления такого отчета.

6.1.25. На основании обращения, письменного заявления Собственника направлять своего уполномоченного представителя для составления в порядке, установленном законодательством, акта о невыполнении обязательств по настоящему Договору, нанесении ущерба общему имуществу Дома или помещению(ям) Собственника.

6.1.26. Не распространять персональные данные, конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника, (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям) без письменного разрешения Собственника или наличия иного законного основания, кроме случаев, когда обработка персональных данных и конфиденциальной информации необходима для исполнения настоящего Договора и при наличии письменного обязательства третьего лица не распространять такие данные и информацию.

6.1.27. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях по вопросам, связанным с исполнением своих обязательств по настоящему Договору.

6.1.28. Предоставлять Собственнику или надлежаще уполномоченному им лицу по его письменному запросу документацию для ознакомления, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества, предоставления коммунальных и иных услуг в соответствии с Перечнем.

6.1.29. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания Собственников. В случае наличия соответствующего решения общего собрания Собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части, заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества Собственников, за вычетом налогов и агентского вознаграждения за сопровождение данных договоров, направлять на оплату услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

6.1.30. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора (по окончании срока его действия либо даты расторжения), вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо - в случае непосредственного управления Домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Домом, либо, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в Доме и подписать акт передачи документации и управления.

6.1.31. При расторжении Договора произвести сверку расчетов по платежам, внесенным Собственниками помещений многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему Договору и составить акт сверки произведенных начислений и осуществленных ими оплат и по акту приема-передачи передать указанный акт сверки вновь выбранной управляющей организации.

6.1.32. Вести реестр собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет, бухгалтерскую и иную необходимую документацию и отчетность по управлению Домом.

6.1.33. Принимать документы для осуществления регистрационных действий, осуществлять взаимодействие с уполномоченными регистрационными органами, бесплатно выдавать необходимые справки, заверять доверенности.

6.1.34. Для осуществления функций, связанных с получением платежей собственников и пользующихся помещениями за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги:

- начислять платежи граждан и организаций;
- выставлять гражданам и организациям платежные документы для внесения платы;
- производить сверку расчетов с гражданами и организациями;
- производить перерасчет и корректировку размеров платы;
- начислять пени и предъявлять их к оплате;
- осуществлять контроль над своевременным внесением платежей;
- принимать меры по истребованию задолженностей по оплате услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных и иных услуг.

6.1.35. Возместить Собственнику ущерб, нанесённый неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору на основании достаточно обоснованной претензии, соглашения сторон или решения суда.

6.1.36. Взыскивать с собственника (нанимателя) сумму неплатежей, а также пени за несвоевременную и (или) неполную оплату, в порядке, установленном действующим законодательством.

6.2. Управляющая организация вправе:

6.2.1. Самостоятельно определять порядок, способ и затраты на выполнение своих обязательств по настоящему Договору.

6.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, и информации по оплате, предоставленной Собственником, фиксировать факт несоответствия и проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги в соответствии с положениями раздела 7 настоящего Договора.

6.2.3. Производить ограничение и (или) приостановление подачи отдельных коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.

6.2.4. Предлагать Собственникам полный перечень работ и услуг и их стоимости, необходимых для выполнения на ДOME в соответствии с обязательными требованиями законодательства о надлежащем содержании общего имущества и предоставлении коммунальных услуг.

6.2.5. Если Собственники помещений на их общем очередном ежегодном Собрании не приняли решение об определении и утверждении размера платы за жилое помещение, то Управляющая организация, в соответствии с ч. 4 ст. 158 Жилищного кодекса РФ, вправе обратиться в орган местного самоуправления для установления такого размера платы.

6.2.6. В одностороннем порядке расторгнуть Договор, предупредив Собственников за 60 (шестьдесят) дней до даты расторжения, в случае если неисполнение Собственниками своих обязанностей предусмотренных Договором или законом может привести к угрозе безопасности проживания и/или к убыточной деятельности Управляющей организации.

6.2.7. Получать в установленном порядке у Собственника информацию, необходимую для организации и выполнения обязательств по Договору: о документах удостоверяющих право собственности/ пользования; о количестве проживающих; о мощности ресурсопотребляющих приборов; о показаниях приборов учёта потребления коммунальных услуг; о состоянии элементов общего имущества, находящихся в пределах помещения Собственника и иную, предусмотренную действующим законодательством.

6.2.8. Требовать от Собственника (нанимателя) полного возмещения убытков, возникших по его вине, в том числе при невыполнении обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб).

6.3. Собственник обязан:

6.3.1. Поддерживать свое помещение (помещения) в надлежащем состоянии, производить за свой счет ремонт своего помещения, в том числе находящихся в нем инженерных сетей холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения, в пределах границы ответственности и в сроки, установленные законодательством.

6.3.2. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные, санитарно-эпидемиологические и ветеринарные требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор и иные отходы только в специально оборудованные места.

6.3.3. Не нарушать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также выполнять обязательные требования по содержанию общего имущества в Доме.

6.3.4. Обеспечить доступ в занимаемые помещения, в заранее согласованное время, уполномоченных представителей и специалистов Управляющей организации, а так же специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, контроля над эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время (при наличии удостоверения).

6.3.5. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о неисправностях сетей, оборудования, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан или их имуществу.

6.3.6. Уведомлять Управляющую организацию в 5-дневный срок об изменении количества проживающих человек в своем помещении, для перерасчета платы за коммунальные услуги, о сдаче жилого помещения в аренду. В случае несвоевременного уведомления и выявления Управляющей организацией факта изменения количества проживающих, Управляющая организация вправе предъявить к оплате коммунальные услуги по фактическому количеству проживающих, зафиксированному соответствующим актом.

6.3.7. При отсутствии в помещении сроком более 2-х суток, с целью предотвращения аварийных ситуаций, перекрывать запорно-регулирующие краны на отводах внутриквартирной разводки от стояков горячего и холодного водоснабжения, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников, морозильных камер и охранно-пожарной сигнализации.

6.3.8. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения только при наличии необходимой разрешительной документации в соответствии с требованиями действующего законодательства.

6.3.9. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

6.3.10. Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

6.3.11. Нести расходы на содержание общего имущества Дома, а также оплачивать коммунальные услуги помещений и на общедомовые нужды с момента возникновения права пользования.

6.3.12. Индивидуальные приборы учета должны быть установлены застройщиком, собственники обязаны обеспечить надлежащую эксплуатацию приборов учета используемых энергетических ресурсов, их сохранность, своевременную замену.

6.3.13. При сдаче помещения по договору найма, аренды производить оплату за жилищные и коммунальные услуги по Договору в полном объеме самостоятельно, либо поручить производить оплату нанимателю, арендатору.

6.3.14. Производить оплату за содержание и ремонт общего имущества, капитальный ремонт и иные услуг и работы, в соответствии с решением Собранин.

6.3.15. Допускать (при наличии удостоверения) представителя Управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Собственником Управляющей организации сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца.

6.4. Собственник помещения (ий) не вправе:

6.4.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

6.4.2. Производить отбор теплоносителя из системы отопления для нужд горячего водоснаб-

жения без разрешения управляющей организации.

6.4.3. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые системы, их переоборудование без соответствующего разрешения Управляющей организации.

6.4.4. Нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

6.4.5. Отчуждать, выделять в собственное, личное или третьих лиц пользование общее имущество без соответствующего решения общего собрания собственников **всех** помещений в Доме.

6.4.6. Производить наличные расчеты за любые виды услуг с исполнительным персоналом Управляющей организации, за исключением оплаты в пунктах и кассах приема платежей.

6.4.7. Требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связанных с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

6.5. Собственник имеет право:

6.5.1. Получать своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативно-правовыми документами и настоящим Договором.

6.5.2. Требовать снижения платы за жилищные и коммунальные услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, за исключением случаев, указанных в п. 6.4.7. настоящего Договора.

6.5.3. Получать от Управляющей организации акты о не предоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества в установленном порядке, а в случае непредставления акта, составлять его самостоятельно.

6.5.4. Требовать возмещения ущерба, нанесенного по вине Управляющей организации.

6.5.5. При обнаружении недостатков выполненной работы или оказанной услуги по содержанию и ремонту общего имущества вправе по своему выбору потребовать:

- безвозмездного устранения недостатков выполненной работы, оказанной услуги;
- соответствующего уменьшения цены выполненной работы, оказанной услуги, за исключением случаев, указанных в п. 6.4.7. настоящего Договора;
- безвозмездного повторного выполнения работы;
- возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы или оказанной услуги своими силами или третьими лицами.

6.5.6. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, путём подачи письменных предложений Управляющей организации, и принятии решений на Собрании при изменении планов работ.

6.5.7. Выбирать и наделять полномочиями по вопросам управления Домом доверенных лиц, которые представляют интересы Собственника и взаимодействуют с Управляющей организацией от имени доверителей.

6.5.8. Обратиться в Управляющую организацию в письменной форме о нарушении условий настоящего договора и требовать от Управляющей организации рассмотрения и удовлетворения обращения в порядке, установленном законодательством.

6.5.9. На основании решения Собрания в одностороннем порядке расторгнуть Договор при истечении срока его действия или невыполнения Управляющей организацией своих обязательств, зафиксированном надлежаще оформленным актом, уведомив Управляющую организацию не позднее 60 дней до дня расторжения. В случае, когда такое решение собственников обжалуется в установленном законом порядке, расторжение договора приостанавливается до принятия соответствующего решения.

6.5.10. Получать в установленном порядке у Управляющей организации информацию, предусмотренную действующим законодательством, правовыми, нормативными актами и настоящим Договором.

6.5.11. Обращаться в органы государственного жилищного надзора в случае не принятия управляющей организацией мер по фактам нарушения обязательных требований к порядку утверждения условий Договора и его заключения, а также в органы муниципального жилищного контроля в случае нарушения управляющей организацией условий по Договору.

7. Порядок определения, начисления, внесения и изменения платы за жилое помещение и коммунальные и иные услуги

7.1. Плата за содержание и ремонт жилья, определяются, устанавливаются, начисляются, вносятся и изменяются в следующем порядке:

7.1.1. Размер платы за содержание и ремонт жилья, включающие плату за управление Домом, содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества (далее – размер платы), определяется одинаково для каждого Собственника, как частное от деления общей стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Доме на год (указанной сторонами в Перечне – в приложении № 3, или в соглашениях об изменении условий договора на предстоящий период), установленных решением Собрании на основе предложений Управляющей организации и являющихся неотъемлемым приложением к настоящему Договору) на двенадцать (число месяцев в году) и общую площадь всех помещений в Доме, находящихся в собственности. При этом, стоимость текущего и капитального ремонта и размер платы за текущий и за капитальный ремонт формируется отдельно.

7.1.2. Ежемесячная плата за содержание и ремонт общего имущества в Доме рассчитывается как произведение размера платы за содержание и ремонт на площадь отдельного жилого (нежилого) помещения (ий) (приложение № 4).

7.1.3. Размер платы за содержание и ремонт по отдельным составляющим в пределах принятого на годовом Собрании решения может быть изменен в большую сторону только при наличии соответствующего решения Собрании или в соответствии с пунктом 7.1.5 Договора.

7.1.4. Размер платы за капитальный ремонт определяется в соответствии с решением Собрании из расчёта на год или иной срок установленный таким решением. При этом плата вносится на отдельный специальный счёт, в том числе для целей накопления средств для проведения капитального ремонта.

7.1.5. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в приложении 3 к настоящему Договору или в соглашениях об изменении условий договора, ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии или по соглашению Сторон – в соответствии с натуральными объёмами.

7.1.6. В случае выполнения работ, не предусмотренных Перечнем, но необходимых для обеспечения безопасных условий проживания, выявленных в процессе эксплуатации Дома, в том числе по предписаниям надзорных и контрольных органов, такие работы (услуги) выполняются за счёт средств, предусмотренных статьями структуры платы, не влияющих на безопасность проживания.

Об указанных изменениях и выполненных работах (услугах) Собственники уведомляются надлежащим образом.

Если указанное перераспределение средств ведет к ухудшению условий проживания, Собственники обязаны принять решение о соответствующем увеличении размера платы и сроках её внесения.

7.1.7. Размер платы за содержание и ремонт по отдельным составляющим структуры платы может быть изменен в большую сторону только при наличии соответствующего решения Собрании.

7.2. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение.

7.2.1. Размер платы за коммунальные услуги (тариф) определяется в соответствии с действующим законодательством и устанавливается соответствующим органом, осуществляющим регулирование тарифов.

7.2.2. Порядок определения ежемесячной платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах», и указывается сторонами в приложении 4 или в соглашениях об изменении условий договора.

7.2.3. Изменение размера платы за отдельные виды коммунальных услуг при их предоставлении ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производится в порядке, установленном Правилами, указанными в пункте 7.2.2. Договора.

7.2.4. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги по решению уполномоченного тарифного органа, Управляющая организация проводит начисление платы по новым тарифам без принятия соответствующего решения Собрании и оформления дополнительного соглашения к Договору, уведомив Собственника за 30 дней до введения новых тарифов.

7.3. Начисление Платы за помещение, коммунальные и иные услуги производится Управляющей организацией или её соответствующим агентом. Результат начисления направляется в почтовый ящик Собственнику, пользователю помещения/ний в виде платёжного документа не позднее 6 числа месяца следующего за расчётным с внесенными в электронную платёжную систему данными.

7.4. В платёжном документе указываются все необходимые данные в соответствии действующим нормативным актом.

7.5. Плата за содержание и ремонт жилья, а также коммунальные услуги вносится на основании платёжного документа или информации предоставляемой Управляющей организацией Собственнику или уполномоченному им лицу для внесения платы.

7.6. Плата за содержание и ремонт жилья, а также коммунальные и иные услуги вносится ежемесячно не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем, как правило, после представления платёжного документа любым доступным способом.

7.7. Сумма начисленных пеней указывается в отдельном разделе платёжного документа.

7.8. Собственник или уполномоченные им лица вносят плату за жилищные, коммунальные и иные услуги через пункты приёма платежей, указанные Управляющей организацией.

7.9. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе и на общедомовые нужды.

7.10. Перерасчёт размера плат за отдельные виды коммунальных услуг за период временного отсутствия потребителей в занимаемом жилом помещении, не оборудованном индивидуальным и (или) общим (квартирным) прибором учета, производится в Порядке, установленном законодательством.

7.11. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется по соглашению сторон.

7.12. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, предоставляется за отдельную плату в соответствии с перечнем платных услуг, не входящих в стоимость содержания общего имущества многоквартирных домов, утвержденным управляющей организацией. При этом заявка подаётся, принимается и регистрируется, а плата принимается через кассу в порядке, установленном приказом Управляющей организации.

8. Осуществление контроля выполнения сторонами обязательств по Договору

8.1. Контроль исполнения Управляющей организацией настоящего Договора осуществляется Собственником помещений и/или доверенными им лицами или уполномоченными представителями Собственника(ов) в соответствии с их полномочиями, а также уполномоченными органами.

8.1.1. Контроль осуществляется путем получения от Управляющей организации запрашиваемой информации:

о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работах не позднее 20 дней с даты получения ими письменного обращения;

не позднее 20 дней с даты получения письменного обращения и не позднее 2 дней с даты получения запроса в электронном виде о предоставлении информации в соответствии со стандартом раскрытия информации, в том числе:

о состоянии лицевого счёта Дома по видам платежей на дату поступления запроса;

о состоянии взаиморасчётов с исполнителями работ и услуг и поставщиками коммунальных ресурсов по Дому на дату поступления запроса;

- получения от Управляющей организации отчёта о выполнении обязательств по настоящему договору за прошедший год не позднее 31 марта года, следующего за отчетным годом, по форме согласно Приложению 5;

8.1.2 Контроль осуществляется путем участия:

- в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, иных мест общего пользования и элементов общего имущества, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

- в приемке всех видов работ, с оформлением надлежащего акта по обнаруженному неисполнению или не обнаружению такового, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

- в составлении актов о нарушении условий и (или) не выполнения обязательств по Договору;

8.1.3. Контроль осуществляется путем обращения в органы государственного жилищного надзора или муниципального жилищного контроля в случае не принятия Управляющей организацией мер по фактам нарушения обязательных требований к порядку утверждения условий Договора и его заключения, а также нарушения своих обязательств по Договору.

8.2. Контроль исполнения Собственником своих обязательств по настоящему договору осуществляется уполномоченным представителем Управляющей организации, а также иными, уполномоченными на то должностными лицами государственных и муниципальных органов.

8.3. В составлении акта проверки участвуют Собственник или его уполномоченный представитель, и уполномоченный представитель Управляющей организации. Процедура составления акта о нарушении условий и (или) обязательств по Договору проводится аналогично процедуре установленной законодательством, при этом акт должен содержать: дату, время и место его составления; список заинтересованных лиц, участвующих в составлении акта, дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора), общему имуществу, снижения качества предоставляемых услуг Управляющей организацией, иным лицам); описание, фотографии, видеозапись (при наличии возможности) повреждений, несоответствия состояния имущества действующим обязательным требованиям; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи заинтересованных лиц.

При возникновении спора (разногласий) по существу акта и/или отказе одной из сторон подписать акт. Данный акт подписывается так же двумя приглашёнными незаинтересованными лицами.

9. Ответственность Сторон

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

9.2. Управляющая организация несет ответственность:

- за ущерб, причиненный имуществу Собственника (нанимателя), в том числе - общему имуществу в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством;

- за невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по Договору в виде неустойки, предусмотренной Договором.

Размер неустойки по настоящему Договору равен одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не выполненных или не надлежаще выполненных обязательств за каждый день просрочки до полного и/или надлежащего выполнения.

9.3. Собственник, в порядке установленном законодательством, несет ответственность в виде возмещения убытков, причиненных Управляющей организации невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств по настоящему Договору, а также пеней за несвоевременное и неполное внесение платежей, предусмотренных Договором.

Размер пени по настоящему Договору равен одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Увеличение установленного в данной части, размера пеней не допускается.

9.4. В случае неисполнения Собственником обязанностей по проведению текущего и капитального ремонта, ненадлежащего использования принадлежащих ему на правах собственности жилых и (или) нежилых помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, нанесение ущерба третьим лицам, Собственник несет перед этими лицами ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий в порядке, установленном законодательством.

9.5. Собственник, не обеспечивший допуск в помещения должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несет ответственность, предусмотренную законодательством.

9.6. В случае отсутствия на счёте Дома средств для выполнения работ связанных с необходимостью обеспечения безопасности проживания, Управляющая организация выполняет такие работы за счёт собственных или заимствованных средств с последующим возмещением по соглашению Сторон или решению суда.

9.7. Управляющая организация не несёт ответственность за:

- ущерб, причинённый имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате строительных недоделок и скрытых дефектов, выявленных при эксплуатации Дома.
- техническое состояние общего имущества, которое существовало до даты подписания Договора либо до даты, когда Управляющая компания фактически приступила к выполнению работ и оказанию услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Доме и к предоставлению коммунальных услуг потребителям – если эта дата наступила ранее даты подписания Договора.

10. Срок действия Договора

10.1. Настоящий Договор вступает в силу (считается заключённым) с даты его подписания Сторонами и действует до «01» декабря 2014г.

Настоящий Договор считается подписанным со стороны Собственников помещений, если его подписали Собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в Многоквартирном доме. При этом каждый Собственник помещения подписывает экземпляр настоящего Договора, составляемый для Управляющей организации, путем проставления своей подписи в Реестре подписей Собственников помещений, прилагаемом к настоящему Договору и хранящимся в Управляющей организации, а также подписывает экземпляр настоящего Договора, составляемый для самого Собственника помещения, подлежащий передаче такому Собственнику помещения.

10.2. При отсутствии заявления на расторжение Договора от одной из Сторон, направленного другой Стороне надлежащим образом не менее, чем за 60 дней до окончания срока действия Договора, настоящий Договор считается продлённым на следующий календарный год и на тех же условиях.

11. Порядок изменения и расторжения Договора и урегулирования споров

11.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется по основаниям и в порядке, предусмотренном законодательством.

11.2 Настоящий Договор может быть изменён по соглашению Сторон:

- на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

- в случае принятия нормативного, правового акта, устанавливающего обязательные для Собственника или Управляющей организации иные правила, чем те, которые закреплены в Договоре, если это нарушает законные права или интересы Сторон.

11.3. Настоящий договор может быть расторгнут:

11.3.1. По соглашению сторон.

11.3.2. По решению суда.

11.3.3. По обстоятельствам непреодолимой силы, не позволяющим далее исполнять обязательства по Договору.

11.3.4. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения: о выборе иного способа управления или иной управляющей организации – в связи с неисполнением Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору, зафиксированных надлежащим актом, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позднее, чем за 60 дней до прекращения (даты расторжения) настоящего Договора путем предоставления ей копии указанного акта, протокола решения Собрания;

о прекращении Договора в связи с окончанием срока его действия.

б) по инициативе Управляющей организации в случае, если Управляющая организация не имеет возможности обеспечить исполнения своих обязательств по настоящему Договору, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позднее, чем за 60 дней до даты прекращения настоящего Договора.

в) по инициативе Управляющей организации в случае невыполнения п. 1 ст. 45 ЖК РФ – не состоявшегося очередного общего годового собрания Собственников по вопросу увеличения платы за жилое помещение и невозможностью Управляющей организации выполнять обязательства по Договору без увеличения этой платы.

В случае, когда такая инициатива обжалуется другой стороной в установленном законом порядке, расторжение договора приостанавливается до принятия решения соответствующего органа. В этом случае Управляющая компания обращается в орган местного самоуправления для установления такого размера платы.

11.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника уведомляет органы местного самоуправления для принятия ими соответствующих решений не позднее, чем за 60 дней до предполагаемой даты расторжения.

11.5. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате **выполненных** Управляющей организацией работ связанных с управлением, содержанием и ремонтом Дома, а также предоставлением коммунальных и иных услуг предусмотренных Договором.

11.6. В случае внесения платы Собственником по договору в большем размере, чем было необходимо Собственником за работы (услуги) по настоящему Договору на момент его расторжения, Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты и перечислить излишне полученные ею средства на указанный Собственником счет.

11.7. В случае, если споры и разногласия сторон не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством.

12. Заключительные положения

12.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются Сторонами и являются его неотъемлемой частью.

12.2. Уполномоченным представителем Собственника для решения текущих вопросов и оперативного взаимодействия с Управляющей организацией в соответствии с полномочиями, установленными законом или доверенностью является _____

_____, тел: _____.

12.3. Уполномоченным представителем Управляющей организации для решения текущих вопросов и оперативного взаимодействия с Собственником является _____, тел: _____.

12.4. Протоколы хранятся на весь период действия Договора по адресу утвержденному общим собранием собственников.

12.5. Неотъемлемой частью Договора являются:

- Приложение № 1. Выписка из протокола общего собрания об утверждении и заключении Договора.

- Приложение №2 Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома.

- Приложение № 3. Перечень услуг и работ, выполняемый Управляющей организацией

- Приложение №4. Порядок определения размера платы за содержание, ремонт общего имущества, услуги управления, коммунальные и иные услуги

- Приложение № 5. Форма ежегодного отчета Управляющей организации о выполнении Договора.

- Приложение №6. Реестр подписей Собственников помещений, только для экземпляра управляющей организации.

12.6. Настоящий договор составлен в двух равнозначных экземплярах, хранящихся у каждой Стороны.

13. Подписи Сторон

Управляющая организация

ООО УК «Гарант»

Фактический адрес: 630005

г. Новосибирск, ул. Ломоносова, 55

ИНН/КПП 5401321716/540101001

р/сч 40702810704000003638

в ОАО Новосибирский Муниципальный банк

г.Новосибирск

к/сч 30101810300000000825

БИК 045004825

Тел. № 246-00-92

Электронный адрес: su9e@bk.ru

Собственник:

630____, г. Новосибирск, ул. _____

_____, дом

№_____, корп. _____ кв. _____

Паспорт _____ №_____, выданный

_____ «__»

_____ года

Телефон _____

Директор

_____ (_____)

_____ (_____)

Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома.

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГКВАРТИРНОМ ДОМЕ

№ п/п	Наименование объекта	Описание и назначение объекта
1.	Земельный участок	Границы земельного участка устанавливаются согласно кадастровому плану
2.	Фундамент, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома (наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и надподвальные перекрытия, межквартирные перегородки, отделяющие комнаты различных собственников, нанимателей и собственников в коммунальной квартире друг от друга и от вспомогательных помещений- по поверхности несущих элементов.	В соответствии с Инструкцией по эксплуатации дома <i>(составляется застройщиком или специализированной организацией)</i>
3.	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме: подъезды, входы (в т.ч. запасные), тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, эвакуационные пути; межэтажные и межквартирные лестничные клетки, лестницы (в т.ч. наружные), помещения технических и подвальных этажей, мусоросборочные камеры, кабины лифтов, балконы, лоджии, террасы, антресоли, крыши, чердачные помещения и другие нежилые помещения многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения в данном доме - по границе площади или крепления элемента.	В соответствии с Инструкцией по эксплуатации дома
4.	Инженерные коммуникации в техническом подвале (подполье) и шахтах; механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование (в т.ч. – лифтовое), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения - по входному фланцу, иному соединению арматуры на вводе в помещение .	В соответствии с Инструкцией по эксплуатации дома
5.	Иные объекты, предназначенные для обслуживания и благоустройства данного дома, расположенные на указанном земельном участке - по границе площади, занимаемой элементом.	В соответствии с Инструкцией по эксплуатации дома

1. Перечень услуг и работ, выполняемых Управляющей организацией

1.1. Устанавливается следующий перечень работ и услуг по содержанию общего имущества, подлежащий выполнению Управляющей организацией (см. Приложение 3.1. к договору **Сметный расчет по содержанию и текущему обслуживанию общего имущества многоквартирного дома № 67, ул.Есенина, на 2013г)**

№. поз.	Виды работ и услуг, периодичность и иные требования к услуге, работе	Объемы работ и услуг	Стоимость работ и услуг, руб.	Размер платы, руб./ кв.м
-	ИТОГО:	-		

1.2. Устанавливается следующий перечень работ по текущему ремонту общего имущества, подлежащий выполнению Управляющей организацией в соответствии перечнем работ и сметой, утверждённой решением общего собрания (в случае утверждения собственниками):

Объекты выполнения работ	Виды работ	Единица измерения	Объемы работ,	Стоимость работ, руб.	Размер платы, руб./кв.м *мес.	Сроки проведения
ИТОГО:	-	-	-			

1.3. Устанавливается следующий перечень коммунальных услуг. Параметры услуг устанавливаются в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

Ресурс	Отопление	Горячая вода	Электроэнергия	Холодная вода	Водоотведение
Поставщик	ОАО «СибЭКО», ранее ОАО «СибирьЭнерго»		ОАО «Новосибирск энергосбыт»	МУП «Горводоканал»*	
Единица измерения	Гкал	куб.м.	кВт.ч.	куб.м.	куб.м.
тариф с 01.07.2013г.	1036-87 №729-ЭЭ от 26.11.12	(закр.)** 82-82 (откр.) 86-72 №759-В от 30.11.12	2-09 №811-Е от 14.12.12	14-21 №725-В от 22.11.12	9-57 №725-В от 22.11.12
тариф с 01.09.2012г.		75-10 №526-В от 23.11.11г.		12-83 №634-В от 29.11.11г.	8-63

* - По решению депутатов городского совета г. Новосибирска №1401 от 28.10.09 года в 2010-2012 годах к тарифам МУП действует надбавка.

** - закр. - закрытая система горячего водоснабжения, откр. - открытая система горячего водоснабжения.

2. Порядок определения размера платы за содержание, ремонт общего имущества, услуги управления, коммунальные и иные услуги

2.1. Действие настоящего Порядка распространяется на период с _____ 20__ г. по 01.11.2014 г.

2.2. Согласно разделу 7 Договора управления, а также п.п. 1, 2, 3, 4 Перечня работ и услуг полная стоимость соответствующих работ и услуг (цена договора), выполняемых Управляющей организации в многоквартирном доме в течение года и определяемом в соответствии с Перечнем работ и услуг, составляет 16,47 руб., в т.ч.:

- стоимость работ и услуг по содержанию общего имущества - 16,47 руб.;

- стоимость работ по текущему ремонту – 0 руб.;

- стоимость работ по капитальному ремонту – 0 руб.

в том числе стоимость услуг по управлению многоквартирным домом - 2,15 руб.,

- агентское вознаграждение Управляющей организации – 15 % от услуг по управлению;

Итого – цена Договора – 16,47 рублей

2.3. Размер платы за 1 кв.м. общей площади жилого (нежилого) помещения в месяц для Собственника составляет - 16,47 руб.

2.4. Для расчетов за содержание и ремонт жилых помещений с нанимателями, проживающими в жилых помещениях по договорам социального найма применяется цена 16,47 руб. на 1 кв.м. общей площади жилых помещений в месяц.

2.5. Плата за коммунальные услуги многоквартирного дома определяется исходя из объема потребляемых ресурсов многоквартирным домом и тарифов организаций коммунального комплекса, установленных согласно законодательству.

Объемы потребленных коммунальных услуг для собственников или нанимателей определяются, в порядке, определенном «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах или жилых домов».

2.5.1. Размер платы за коммунальные услуги для собственника (нанимателя, арендатора) помещения определяется как произведение объема потребленного коммунального ресурса на тариф.

2.5.2. Тарифы организаций коммунального комплекса, устанавливаемых в порядке, определяемом действующим законодательством, составляют:

Ресурс	Отопление	Горячая вода	Электроэнергия	Холодная вода	Водоотведение
Поставщик	ОАО «СибЭЖо», ранее ОАО «СибирьЭнерго»		ОАО «Новосибирск энерго-сбыт»	МУП «Горводоканал»*	
Единица измерения	Гкал	куб.м.	кВт.ч.	куб.м.	куб.м.
тариф с 01.07.2013г.	1036-87 №729-ЭЭ от 26.11.12	(закр.)** 82-82 (откр.) 86-72 №759-В от 30.11.12	2-09 №811-Е от 14.12.12	14-21 №725-В от 22.11.12	9-57 №725-В от 22.11.12
тариф с 01.09.2012г.		75-10 №526-В от 23.11.11г.		12-83 №634-В от 29.11.11г.	8-63

* - По решению депутатов городского совета г. Новосибирска №1401 от 28.10.09 года в 2010-2012 годах к тарифам МУП действует надбавка.

** - закр. - закрытая система горячего водоснабжения, откр. - открытая система горячего водоснабжения.

к договору № _____
от " ____ " _____ г.

**Отчёт
управляющей организации**

(наименование организации)
**о деятельности за отчетный период с _____ 20__ г. по _____ 20__ г.
по многоквартирному дому, расположенному по адресу: _____**

**1. Обращение руководителя управляющей организации
(по желанию управляющей организации)**

2. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома	% износа
1	2	3	4	5
1.	Фундамент, цоколь			
2.	Наружные и внутренние капитальные стены	Наружные стены:		
		Внутренние стены:		
3.	Крыльца, лестницы			
4.	Балконы			
5.	Перекрытия			
6.	Крыша, кровля			
7.	Полы			
8.	Проемы:			
8.1.	Окна			
8.2.	Двери			
9.	Отделка:			
9.1.	Внутренняя			
9.2.	Наружная			
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг:			
10.1.	Электроснабжение			
10.2.	Холодное водоснабжение.			
10.3.	Горячее водоснабжение			
10.4.	Горячее водоснабжение			
1	2	3	4	5
10.5.	Водоотведение			
10.6.	Газоснабжение			
10.7.	Отопление			
Иное				
11.	Мусоропровод			
12.	Лифт			

13.	Вентиляция			
14.	(Другое)			

3. Отчёт о затратах на выполнение услуг и работ по Договору

Перечень работ и услуг	Годовые затраты, принятые на общем собрании, руб.	Плановые удельные затраты, руб/ кв.м.	Фактические затраты, подтвержденные актами выполненных работ (услуг), руб.	Фактические удельные затраты, руб/ кв.м.	Разница (руб.)	Примечания по отклонениям
1	2		3		4	5
1. Работы и услуги по содержанию						
1.1.						
и т.д.						
Итого:						
2. Работы по текущему ремонту						
2.1 (расписать по-объектно)						
и т.д.						
Итого:						
2. Работы по капитальному ремонту						
2.1 (расписать по-объектно)						
и т.д.						
Итого:						
ВСЕГО работ по содержанию и ремонту:						
3. Коммунальные услуги						
3.1. Холодного (питьевого) водоснабжения						
3.2. Электроснабжения						
3.3. Горячего водоснабжения						
3.4. Отопления						
3.5. Водоотведения (отвода стоков)						
3.6. Газоснабжения						
3.7. Другие услуги:						
Всего коммунальных услуг						
ВСЕГО по Договору						

4. Отчет о движении денежных средств за отчётный период.

Наименование статей доходов и расходов	Содержание и текущий ремонт общего имущества (руб.)	Капитальный ремонт (руб.)	Коммунальные услуги (руб.)	Прочие услуги (руб.)
1. Долг (-) или остаток (+) на начало года				
2. Начислено				
3. Оплачено,				
в том числе:				

3.1 -собственниками и нанимателями жилых помещений:				
3.2 - возмещено бюджетом				
3.3 - собственниками нежилых помещений				
3.4 – арендаторами общего имущества				
4. Выполнено работ (оказано услуг) всего на				
5.Остаток на конец отчетного года («-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ)				
6. Задолженность на конец отчетного года				
в том числе:				
6.1 - собственников и нанимателей жилых помещений				
6.2 - бюджета				
6.3 - собственников нежилых помещений				
6.4 – арендаторов общего имущества				
Примечание: п.1,2,3,6 — данные Управляющей организации; п.3 = п.3.1 + п.3.2 + п.3.3 + п. 3.4; п.5 = п.1 + п. 3 - п.4; п.6 = п.6.1. + п.6.2 .+ п.6.3. + п.6.4.;				

Руководитель управляющей организации

_____ (наименование управляющей организации)

_____ (подпись)

_____ (фамилия, имя, отчество)

М.П.

Дата _____ 20____ г. Исполнитель _____ (_____) тел: _____