



УТВЕРЖДЕН
Протоколом общего собрания членов ТСЖ
№ 13 от «03» сентября 2013 г.

Коньякова Л.В.

**Договор № 1
управления многоквартирным домом**

р.п.Краснообск, Новосибирской области

«03» сентября 2013 года

Товарищество собственников жилья «Арина», именуемое в дальнейшем «Товарищество», в лице председателя правления КОНЬЯКОВОЙ Лидии Васильевны, действующего на основании УСТАВА, с одной стороны, и члены ТСЖ: РЕЕСТР и ПРОТОКОЛ (утвержденный в порядке голосования) членов Товарищества собственников жилья, который прилагается к данному договору, проживающих по адресу: 630501, р.п. Краснообск, Новосибирского района, Новосибирской области дом 203, с другой стороны, именуемый в дальнейшем «Собственник», заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД (*протокол № 13 от «03» сентября 2013 г.*).

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

1.3. При исполнении настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ и иными правовыми и нормативными актами Российской Федерации, Новосибирской области, города Новосибирска.

1.4. Высшим органом управления многоквартирным домом является общее собрание Собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Предмет договора

2.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, предоставление жилищных и коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

2.2. По настоящему Договору, в течение согласованного настоящим Договором сроком, за плату, указанную в разделе 7 настоящего Договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и жилищные услуги надлежащего качества, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

3. Цена договора

3.1. Цена настоящего Договора равна суммарной стоимости услуг и работ по управлению, содержанию, ремонту общего имущества, в том числе капитальному, а также иных жилищных и коммунальных услуг, выполняемых в соответствии с Перечнем услуг и работ в течение года (Приложение 2).

4. Общее имущество многоквартирного дома

4.1. Состав общего имущества МКД определен в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении 1 к настоящему Договору.

4.2. Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома производится в соответствии с Перечнем услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в пределах границ эксплуатационной ответственности и указан в Приложении 2 к настоящему Договору. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом дома и личным имуществом - помещением Собственника является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение;
- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (входной патрубок первого вентиля) от стояков трубопроводов, расположенных в помещении (квартире);
- на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в (квартире);
- на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке.

Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу.

4.3. Средства, накопленные Собственниками по статье «капитальный ремонт», могут быть использованы только на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

5. Перечень услуг и работ

5.1. Своевременное и качественное выполнение жилищных и коммунальных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (далее – Перечень) обеспечивается за счёт платы за жилое помещение, жилищные и коммунальные услуги.

5.2. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования, устанавливается на период не менее чем 2 года и утверждается с учетом предложений правления на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

6. Обязанности и права Сторон

6.1. ТСЖ обязано:

6.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей к управлению МКД (после проведения общего собрания собственников, на котором был выбран способ управления многоквартирным домом).

6.1.2. Известить Собственников помещений о дате начала выполнения своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему Договору в соответствии с решением общего Собрания собственников помещений многоквартирного дома путем размещения информации об этом на информационных стендах.

- 6.1.3. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства.
- 6.1.4. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также оказывать иные жилищные и коммунальные услуги в соответствии с Перечнем в необходимом объеме, безопасными для жизни, здоровья потребителей и не причиняющими вреда их имуществу способами.
- 6.1.5. Осуществлять перерасчет в установленном законом порядке в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества, а также оказания иных жилищных и коммунальных услуг ненадлежащего качества.
- 6.1.6. Заключать договоры на обслуживание и ремонт общего имущества, предоставление иных жилищных и коммунальных услуг с исполнителями, подрядчиками и ресурсоснабжающими организациями. ТСЖ вправе привлекать для оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных Договором, третьих лиц по своему усмотрению. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных и иных услуг, их исполнением, а также вести их учет.
- 6.1.7. Обеспечивать начисление платы за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также платы за управление многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги.
- 6.1.8. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством.
- 6.1.9. Организовывать проведение работ по устранению причин аварийных ситуаций, которые могут привести к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электроэнергии и других, подлежащих экстренному устранению.
- 6.1.10. Вести и хранить документацию (базы данных), вносить в техническую и иную документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.
- 6.1.11. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, а также вести их учет.
- 6.1.12. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения – незамедлительно.
- 6.1.13. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомлять Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если не выполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставлять информацию о сроках их выполнения (оказания). При невыполнении (неоказании) работ и/или услуг фиксировать факт невыполнения соответствующим актом и производить перерасчет платы за содержание и ремонт занимаемого помещения.
- 6.1.14. Информировать Собственника об изменении размера платы за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, коммунальных и иных услугах не позднее 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные и иные услуги и размера платы.
- 6.1.15. Обеспечивать Собственника действительной информацией о телефонах аварийных служб и уполномоченных представителей Управляющей организации (контактный телефон) путем размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.
- 6.1.16. Обеспечивать по требованию Собственника и иных лиц, в том числе действующих по распоряжению Собственника, выдачу справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) выписки из домовой книги.
- 6.1.17. Согласовывать с Собственником (нанимателем) время доступа в помещение не менее чем за три дня до начала проведения работ или направлять ему письменное уведомление о проведении необходимых работ внутри помещения.
- 6.1.18. Информировать Собственника о необходимости проведения капитального ремонта.
- 6.1.19. На основании заявления Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению(ям) Собственника.
- 6.1.20.** Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника, (не передавать ее иным лицам, в том числе сторонним организациям) без письменного разрешения Собственника, кроме отделов расчетно-сервисных служб по оплате коммунальных услуг и содержания жилья, а также судебных органов.
- 6.1.21.** Начисление финансовых расчетов по содержанию жилья и коммунальным услугам осуществлять согласно представленным документам собственника на основании Свидетельства о государственной регистрации права на собственность.
- 6.1.22. Предоставлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.
- 6.1.23.** Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по письменному запросу для ознакомления документацию: информацию и сведения (под роспись), касающиеся управления многоквартирным домом, содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества.
- 6.1.24. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в МКД без соответствующих решений общего собрания Собственников. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет ТСЖ от использования общего имущества Собственников, направлять на оплату услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.
- 6.1.25. Вести реестр собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет, бухгалтерскую и иную необходимую отчетность по управлению МКД.
- 6.1.26. Принимать документы для осуществления регистрационных действий, выдавать необходимые справки, заверять доверенности, характеристики, осуществлять взаимодействие с уполномоченными органами (Федеральная миграционная служба).
- 6.1.27. Передавать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, согласно предусмотренных Законов ЖК РФ и др. Законодательных актов, Постановлений.

6.1.28. Производить сверку расчетов по платежам, внесенным Собственниками помещений многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему Договору и составлять акт сверки произведенных начислений и осуществленных ими оплат и по акту приема-передачи и передавать указанный акт сверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по актам сверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору.

6.2. Правление ТСЖ вправе:

6.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

6.2.2. Взыскивать с собственника (нанимателя) сумму неплательшей, а также пеню за несвоевременную и (или) неполную оплату, в порядке, установленном действующим законодательством.

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

6.2.4. Представлять перед третьими лицами интересы Собственника в судебных и иных инстанциях по вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома.

6.2.5. Информировать Собственников о полном Перечне работ и услуг, необходимых для выполнения на Многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательных и нормативных актов, и их стоимости.

6.2.6. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе Перечня работ и услуг (Приложение 2), утвержденных общим собранием собственников помещений, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников, а также обязательные работы, указанные в предписаниях районной административной инспекции, государственной жилищной инспекции и других контролирующих органов, при этом уменьшив объем работ и услуг, не влияющих на безопасность проживания. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование Собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда.

6.3. Собственник обязан:

6.3.1. Содержать свое помещение 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, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные места, соблюдать действующие правила содержания собак и кошек.

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

6.3.3. Не нарушать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

6.3.4. Обеспечивать доступ в занимаемые помещения, в заранее согласованное время, уполномоченных представителей, специалистов ТСЖ и специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

6.3.5. Незамедлительно сообщать в правление о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

6.3.6. Уведомлять правление в 10-дневный срок об изменении количества проживающих человек в своем помещении, о сдаче жилого помещения в аренду.

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 в соответствии с требованиями действующего законодательства с обязательным уведомлением правления о факте переустройства или перепланировки с приложением исполнительных документов.

6.3.9. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности. При не соблюдении правил пожарной безопасности и повреждении электросети (причиняющие какие-либо неудобства другим собственникам) нарушители данных правил обязаны возместить причиненный ущерб лично в денежном эквиваленте, предоставив Акты о выполненных работах в правление ТСЖ.

6.3.10. Нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать коммунальные услуги с момента возникновения права пользования.

6.3.11. Собственник несет ответственность по оплате перед ресурсоснабжающими организациями (электроэнергия, горячая и холодная вода, тепло, водоотведение) лично.

6.4. Собственники помещений 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. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

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

6.4.4. Осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с правлением.

6.4.5. Производить наличные расчеты за любые виды услуг с исполнительным персоналом правления.

6.4.6. Устанавливать перегородки на межквартирных и межэтажных лестничных клетках без положительного решения Общего собрания Собственников помещений в Доме, а также без согласования с правлением.

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.

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.

6.5.3. Получать от правления акты о не предоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества в установленном порядке.

6.5.4. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при изменении планов работ.

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

7.1. Размер платы за содержание и ремонт жилья, а также коммунальные услуги, устанавливается в следующем порядке:

7.1.1. Плата за содержание и ремонт общего имущества определяется для каждого Собственника исходя из общей стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме пропорционально доле принадлежащего ему помещения в праве общей собственности собственников таких помещений на общее имущество.

7.1.2. Ежемесячный размер платы по каждому помещению определяется как произведение площади занимаемого жилого помещения на размер платы за содержание и ремонт 1 кв.м. общей площади жилого помещения.

7.1.3. Размер платы за содержание и ремонт помещений на 1 кв.м. должен быть соразмерен утвержденному перечню, объемам и качеству работ и услуг на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, одинаков для всех собственников многоквартирного дома. **(ПРИЛОЖЕНИЕ 2).**

7.1.4. Если собственники помещений на их общем собрании не приняли решение об определении и утверждении размера платы за содержание и ремонт жилья, то правление вправе установить размер платы за содержание и ремонт общего имущества, увеличенный на официально объявленный предельно максимальный индекс, устанавливаемый приказом департамента по тарифам НСО для города Новосибирска.

7.1.5. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, указанных в Приложении 2 к настоящему Договору или в соглашениях об изменении условий договора, ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. не оказания 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 с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации. В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в размере занимаемого помещения в следующих месяцах при уведомлении собственника.

7.1.6. Собственник не вправе 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.

7.1.7. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, если с данными ресурсоснабжающими организациями ТСЖ заключило договор (ПРИЛОЖЕНИЕ 3).

7.1.8. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации и указывается сторонами в Приложении 3 или в соглашениях об изменении условий Договора.

7.1.9. 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, утвержденными Правительством Российской Федерации.

7.1.10. Плата за содержание и ремонт жилья, а также коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Собственники или уполномоченные ими лица вносят плату за жилищные и коммунальные услуги в соответствии с банковскими реквизитами.

7.1.11. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием не внесения платы за содержание жилья и коммунальные услуги.

7.1.12. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги правление применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

7.1.13. Услуги ТСЖ, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

8. Осуществление контроля за выполнением сторонами обязательств по Договору

8.1. Контроль исполнения настоящего Договора осуществляется членами ТСЖ.

8.1.1. Контроль осуществляется путем:

- ✓ получения от правления информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- ✓ получения от правления отчёта о выполнении обязательств по настоящему договору за прошедший год не позднее 31 марта года, следующего за отчётным;
- ✓ проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- ✓ участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- ✓ участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- ✓ составления актов о нарушении условий Договора.

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. Собственник несет ответственность в виде: возмещения убытков, причиненных невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств по настоящему Договору.

9.3. В случае неисполнения Собственником обязанностей по проведению текущего и капитального ремонта принадлежащих ему на праве собственности жилых помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственник несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

9.4. Собственники, не обеспечившие допуск в помещения должностных лиц правления 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, несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

9.5. Товарищество несет ответственность в части взятых на себя обязательств по настоящему договору в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

9.6. Собственник не отвечает по обязательствам Товарищества.

9.7. Товарищество не несет ответственности и не отвечает по обязательствам Собственника, в т. ч. по оплате им обязательных платежей: плате за услуги ресурсоснабжающих компаний, а также плате за коммунальные услуги.

10. Порядок изменения и расторжения Договора и урегулирования споров

11.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется, в соответствии с действующим законодательством.

11.1.1 Настоящий Договор может быть изменён:

- на основании решения общего собрания членов ТСЖ в многоквартирном доме.

- в случае принятия нормативного, правового акта, устанавливающего обязательные для членов ТСЖ иные правила, чем те, которые закреплены в Договоре.

11.1.2. Настоящий договор может быть расторгнут:

В одностороннем порядке:

а) по инициативе члена ТСЖ в случае:

- принятия общим собранием МКД решения о выборе иного способа управления; иной управляющей организации – в связи с ненадлежащим исполнением правления своих обязательств по настоящему Договору, о чем правление ТСЖ должна быть предупреждена не позже, чем за 60 дней до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

11.1.3. По соглашению сторон.

11.1.4. В судебном порядке.

11.1.5. По обстоятельствам непреодолимой силы.

11.3. Расторжение Договора не является для члена ТСЖ основанием для прекращения обязательств по оплате выполненных работ связанных с управлением многоквартирным домом.

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. Неотъемлемой частью Договора являются:

- Протокол заочного собрания № 13 от «03» сентября 2013 г.
- Приложение № 1. Состав общего имущества многоквартирного дома.
- Приложение № 2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД.
- Приложение № 3. Порядок определения размера платы за пользование коммунальными услугами.
- Реестр членов ТСЖ, принявших участие в заочном голосовании.

Приложение 1

Состав общего имущества многоквартирного дома

1. Фундамент дома;
2. Подвальные помещения с инженерными коммуникациями и вентиляционными окнами;
3. Отмостка;
4. Крыша и чердачное помещение дома с перекрытием и кровлей, слуховыми окнами, несущей конструкцией;
5. Крыльцо подъездов с козырьками;
6. Стены, конструкции дома, перекрытия и перегородки, разделяющие помещения разных собственников, швы, стыки и элементы крепления панелей и конструкций;
7. Внутренние и внешние устройства и элементы, обеспечивающие сбор и удаление с перекрытия дома талой и дождевой воды;
8. **Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконы и балконные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);**
9. Входные двери в подъезды, тамбуры, вестибюли подъездов, колясочные, помещения подъездов, межэтажные лестные пролеты и площадки;
10. Система вентиляции помещений дома;
11. Общедомовые приборы учета потребления энергоресурсов и услуг и элементы их монтажа и обеспечения сохранности;
12. Разводящие трубы отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации по местам общего пользования;
13. Вводные распределительные устройства, этажные электрические щиты; стояковая электропроводка, электрические счетчики потребления электроэнергии в местах общего пользования и придомового освещения;
14. Заземляющие устройства;
15. **Электропроводка, приборы освещения и управления, смонтированные в местах общего пользования и обеспечивающие наружное придомовое освещение;**
16. Тепловые пункты и элементы, обеспечивающие их работу и обслуживание;
17. Пассажирские лифты со всеми агрегатами, кабельной продукцией и элементами управления и безопасности;
18. Мусорокамеры, стволы мусороудаления;
19. **Придомовая территория (либо земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом) с элементами озеленения и благоустройства, в т.ч. детские городки и иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Дома, расположенные в границах земельного участка.**

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

Перечень обязательных видов работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома		Условия выполнения работ, оказания услуг
1	Техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования	Проведение технических осмотров, профилактического ремонта и устранение незначительных неисправностей в системах отопления, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, а также: ремонт, регулировка, наладка и испытание систем центрального отопления; промывка, опрессовка, консервация и расконсервация системы центрального отопления; укрепление трубопроводов, мелкий ремонт изоляции, проверка исправности канализационных вытяжек и устранение причин при обнаружении их неисправности и т.д.
2	Техническое обслуживание конструктивных элементов зданий	Проведение технических осмотров, профилактического ремонта, устранение незначительных неисправностей в конструктивных элементах здания, смена и восстановление разбитых стекол; ремонт и укрепление окон и дверей; очистка кровли от мусора, грязи, снега, наледи, снежных шапок и сосулек и т.д.
3	Аварийно-ремонтное обслуживание	круглосуточно на системах водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и энергообеспечения
4	Санитарное содержание лестничных клеток	
4.1.	влажное подметание лестничных площадок и маршей, пола кабины лифта	4 раза в неделю
4.2.	мытьё лестничных площадок и маршей	1 раз в неделю
4.3.	мытьё полов кабины лифтов	1 раз в неделю
4.4.	влажная протирка стен, дверей, оконных ограждений, чердачных лестниц, плафонов, отопительных приборов, шкафов для электросчётчиков и слаботочных устройств, обметание пыли с потолков	2 раза в год
4.5.	влажная протирка стен, дверей, потолков и плафонов кабины лифта	1 раз в месяц
4.6.	влажная протирка подоконников, почтовых ящиков, поручней перил	1 раз в неделю
4.7.	Мытьё окон	2 раза в год
5	Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества дома	
5.1.	холодный период	
5.1.1.	Подметание свежевывавшего снега с территории	асфальт - 1 раз в сутки
5.1.2.	сдвигание свежевывавшего снега в дни сильных снегопадов	1 раз в сутки в дни сильных снегопадов
5.1.3.	посыпка территории пескосмесью	в дни гололеда - 1 раз в день
5.1.4.	очистка от наледи и льда крышек люков и пожар. колодцев	1 раз в неделю
5.1.5.	очистка участков территории от снега и наледи при механизированной уборке	3 раза в холодный период
5.1.6.	сметание снега со ступеней и перед входом в подъезд	5 раз в неделю
5.1.7.	очистка урн от мусора	5 раз в неделю
5.2.	теплый период	
5.2.1.	подметание территории в дни без осадков или в дни с осадками до 2 см.	асфальт - 1 раз в сутки
5.2.2.	частичная уборка территории в дни с осадками более 2 см.	50 % территории - 1 раз вдвое суток
5.2.3.	кошение травы	5 раз в сезон
5.2.4.	уборка газонов	1 раз в день
5.2.5.	подметание ступеней и площадок перед входом в подъезд	5 раз в неделю
5.2.6.	очистка урн от мусора	5 раз в неделю

6	Механизированная уборка дворовой территории	3 раза в холодный период
7	Вывоз и утилизация КГО	по мере необходимости
8	Дератизация, дезинсекция	дератизация - 1 раз в квартал, дезинсекция - 2 раза в год
9	Обслуживание мусоропроводов	
9.1.	профилактический осмотр мусоропроводов	1 раз в месяц
9.2.	удаление мусора из мусороприемных камер	5 раз в неделю
9.3.	уборка загрузочных клапанов	5 раз в неделю
9.4.	влажное подметание пола мусороприемных камер	5 раз в неделю
9.5.	дезинфекция мусоросборников	1 раз в месяц
9.6.	дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
9.7.	уборка мусороприемных камер	1 раз в месяц
9.8.	устранение засора и мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода	по мере необходимости
10.	Обслуживание лифтов	круглосуточно
11.	Вывоз и утилизация ТБО	5 раз в неделю
12	Управление многоквартирным домом	Планирование работ по содержанию и ремонту общего имущества дома; планирование финансовых и технических ресурсов; осуществление систематического контроля над качеством услуг и работ подрядных организаций и за исполнением договорных обязательств; проведение оплаты работ и услуг подрядных организаций в соответствии с заключенными договорами за надлежащее качество работ и услуг; взыскание задолженности по оплате за жилищные и коммунальные услуги; ведение технической документации на МКД, работа с населением, в т.ч. рассмотрение обращений и жалоб по качеству обслуживания; выполнение диспетчерских функций по приему заявок от населения и функций, связанных с регистрацией граждан и др.

Приложение 3

Порядок определения размера платы за пользование коммунальными услугами если услуги заключены со всеми ресурсоснабжающими организациями.

1. Собственники помещений в Доме вносят плату за приобретенные у ресурсоснабжающей организации объемы (количество) холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, исходя из показаний общедомовых приборов учёта, установленных на границе сетей, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, с системами коммунальной инфраструктуры.
2. Общий объем (количество) потребленных холодной воды, горячей воды, электрической энергии, определённый исходя из показаний общедомовых приборов учета, распределяется между указанными Собственниками согласно показаниям индивидуальных (квартирных) приборов учета и с учетом общего объема потребленных холодной воды, горячей воды, электрической энергии по местам общего пользования.
3. Общий объем потребленных холодной воды, горячей воды, электрической энергии по местам общего пользования распределяется между Собственниками пропорционально размеру общей площади (квадратным метрам) помещения, принадлежащим Собственникам на праве собственности.
4. Объем потребленных коммунальных услуг по водоотведению (отводу стоков) равен сумме объема горячего водоснабжения и холодного (питьевого) водоснабжения определённый в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг и настоящим Договором.
5. Общий объем потребленной тепловой энергии, определённый исходя из показаний общедомового прибора учета, распределяется между Собственниками пропорционально размеру общей площади (квадратным метрам) помещения, принадлежащим Собственникам на праве собственности.
6. Расчет размера платы за коммунальные услуги, а также приобретение холодной воды, горячей воды, услуг водоотведения, электрической энергии и тепловой энергии осуществляется по тарифам, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации и используемым для расчета размера платы за коммунальные услуги гражданам.

13. Реквизиты

ТСЖ «Арина» 630501, р.п. Краснообск, д.203 пом.362а ИНН/КПП: 5433193714/543301001 р/с 407038110700300000128	ОАО КБ «АКЦЕПТ» БИК 045004815 к/с 30101810100000000815 ОГРН 1025400000427
--	--



Председатель

Коньякова Л.В.

«03» сентября 2013 г.

Изготовлен в единственном экземпляре