

ДОГОВОР № 0000 /
НА УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Барнаул

«___» _____ 200 г.

Собственник(и) помещения № _____

(Ф. И. О.)

по адресу: г. Барнаул, улица _____, дом № _____ общей площадью _____ кв.м., действующий(ие) от своего имени и на основании правоустанавливающих документов именуемый(ые) в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и МУП «УК «Центральная» Центрального района г.Барнаул в лице руководителя Кучева Владимира Васильевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, руководствуясь положениями Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ), Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ), и иных правовых актов жилищного законодательства, заключили договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащего содержания дома и придомовой территории (в установленных границах), своевременного оказания услуг по текущему содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, обеспечения коммунальными услугами собственник помещений в таком доме и пользующихся помещениями в этом доме лиц, решения вопросов пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения указанным имуществом Собственник передает, а Управляющая организация за оплату принимает на себя функции по управлению многоквартирным домом (Приложение №1).

1.2. Под лицами, пользующимися жилыми и нежилыми помещениями признаются: собственники жилых помещений и члены их семей, наниматели жилых помещений и члены их семей, собственники нежилых помещений или владельцы нежилых помещений по иным законным основаниям. В целях настоящего договора указанные лица именуется собственниками помещений.

1.3. Состав и техническая характеристика общего имущества многоквартирного дома указаны в Приложении № 2. Техническая и иная документация на многоквартирный дом передается собственниками помещений многоквартирного дома «Управляющей организации» в срок не позднее _____ с момента заключения настоящего договора.

В случае отсутствия технической документации Управляющая организация обеспечивает изготовление технической документации по многоквартирному дому. Расходы Управляющей организации, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются собственниками.

1.4. Стороны пришли к соглашению, что для эффективного выполнения положений настоящего договора Управляющая организация вправе заключать договоры с третьими лицами, не ущемляющие прав каждой из сторон, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Организовать выполнение работ для поддержания многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии в соответствии с требованиями «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными Постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170, и «Перечня работ по текущему содержанию и текущему ремонту общего имущества жилых домов, выполняемых за счет платы на содержание и текущий ремонт общего имущества жилых домов» (Приложение №№ 3,4) в пределах установленного тарифа на текущее содержание и текущий ремонт.

2.1.2. От имени Собственника заключать договоры с соответствующими подрядными и ресурсоснабжающими организациями с целью доставки от них Собственнику жилищно-коммунальных услуг через присоединенные внутридомовые сети.

2.1.3. Обеспечить функционирование всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, мусоропровода, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.

2.1.4. Организовать при соответствующем решении общего собрания собственников помещений многоквартирного дома выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение, за счет средств аккумулируемых на капитальный ремонт.

2.1.5. Содействовать в создании Совета дома для оказания помощи в работе Управляющей организации. (Положение о Совете дома – приложение № 5).

2.1.6. На основании решения Совета дома организовать установку приборов учета тепла, воды, электроэнергии.

2.1.7. Совместно с Советом дома разрабатывать перспективные (на срок действия договора) планы эффективного управления общим имуществом многоквартирного дома.

2.1.8. Осуществлять планирование и организацию работ по техническому обслуживанию, текущему содержанию и текущему ремонту переданного в управление имущества.

2.1.9. Контролировать объем и качество выполнения подрядными организациями работ по текущему содержанию, текущему и капитальному ремонту.

2.1.10. Вести учет работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.1.11. Осуществлять начисление платы за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги с учетом имеющихся у Собственника социальных гарантий и предоставленных жилищных субсидий, открытие и ведение лицевых счетов, ведение домовой книги, выдачу выписок из лицевых счетов, домовых книг, необходимых справок о проживании.

2.1.12. Производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в жилом помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра (за 3-ое суток до проведения осмотра).

2.1.13. Осуществлять перерасчет платы за коммунальные услуги (согласно существующим нормативам) в случае их отсутствия или снижения качества.

- 2.1.14. Своевременно (в течение 3-х дней) ставить в известность Собственника об изменении тарифов на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, капитальный ремонт и коммунальные услуги.
- 2.1.15. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.
- 2.1.16. Рассматривать предложения, заявления и жалобы, поступающие от Собственника, и принимать соответствующие меры в сроки, установленные для этого действующим законодательством.

2.2. Собственник обязан:

- 2.2.1. Поддерживать помещение, находящееся в его собственности, в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним. Бережно относиться к инженерному оборудованию, объектам благоустройства, обеспечивать сохранность и целостность внутриквартирного инженерного оборудования, поддерживать его в исправном состоянии.
- 2.2.2. В соответствии с принятыми тарифами вносить ежемесячно плату за текущее содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, предоставленные коммунальные услуги не позднее 10-го числа месяца следующего за прошедшим.
- 2.2.3. Информировать Управляющую организацию в течение 5 дней об изменении количества проживающих в жилом помещении совместно с собственником лиц (работающих в нежилом помещении) для расчетов платежей за коммунальные услуги.
- 2.2.4. Соблюдать правила техники безопасности и пожарной безопасности при эксплуатации внутриквартирных инженерных коммуникаций и электрооборудования.
- 2.2.5. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное с Управляющей организацией время 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.
- 2.2.6. Устранять за свой счет все повреждения общего имущества, если указанные повреждения произошли по вине Собственника либо других лиц, совместно с ним проживающих (работающих).
- 2.2.7. Содержать общее имущество многоквартирного дома в состоянии доступном для проведения ремонтных и аварийно-восстановительных работ. (Стояки отопления, водоснабжения, канализации, электроснабжения, отопительные приборы и др.).
- 2.2.8. Согласовывать с Управляющей организацией порядок выполнения работ, связанных с подключением энергоемкого оборудования (подключение электросварочных аппаратов, электроподъемников, лебедок и др.).
- 2.2.9. Участвовать в расходах по содержанию общего имущества многоквартирного дома, по установке общедомовых приборов учета тепла, воды, электроэнергии.

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. Управляющая организация имеет право:

- 3.1.1. Самостоятельно определять направления деятельности в целях достижения поставленных задач.
- 3.1.2. Совершать сделки с третьими лицами в целях исполнения настоящего договора.
- 3.1.3. Принимать от Собственника плату за жилищно-коммунальные услуги (текущее содержание, текущий и капитальный ремонт, отопление, водоснабжение, электроснабжение, водоотведение, газоснабжение, вывоз ТБО, лифты, телевизионные антенны и др. услуги).
- 3.1.4. Предупреждать Собственника и принимать меры в рамках действующего законодательства РФ по устранению допущенных Собственником и лицами, совместно с ним проживающими (работающими), нарушений, связанных с использованием принадлежащего ему помещения не по назначению либо с нарушением прав и интересов соседей.
- 3.1.5. В случае выявления факта проживания в занимаемом Собственником жилом помещении лиц, не прошедших регистрацию, составлять акт и взыскивать с Собственника соответствующие платежи за потребленные коммунальные услуги за весь период проживания без регистрации.
- 3.1.6. Требовать в установленном законом порядке оплаты задолженности за предоставленные услуги.
- 3.1.7. Прекращать или ограничивать предоставление услуг в случае задолженности за потребленные услуги более одного периода, предупредив об этом не менее, чем за три дня. (Период – один календарный месяц)
- 3.1.8. Производить корректировку размера оплаты за текущее содержание, текущий и капитальный ремонт, за тепловую энергию один раз в год, корректировку оплаты за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение один раз в квартал.
- 3.1.9. Разрабатывать предложения по улучшению системы управления жилищным фондом.

3.2. Собственник имеет право:

- 3.2.1. Получать услуги по текущему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в пределах установленного тарифа, а также коммунальные услуги в объеме не ниже установленного органом местного самоуправления норматива потребления, безопасные для его жизни и здоровья, не причиняющие вред его имуществу.
- 3.2.2. Самостоятельно проводить работы по поддержанию занимаемого жилого помещения в надлежащем состоянии, в соответствии с «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными Постановлением Госстроя России от 27.09.03 г. № 170
- 3.2.3. При содействии Управляющей организации устанавливать за свой счет в принадлежащем ему помещении приборы учета электро-, газо-, тепло и водоснабжения, аттестованные в установленном порядке, и своевременно осуществлять их поверку.
- 3.2.4. В случае несоответствия предоставляемых услуг нормативам, действующим на территории г. Барнаула, требовать от Управляющей организации по акту, подтверждающему отсутствие или некачественное предоставление какого-либо вида коммунальных услуг, уменьшение оплаты услуг в размере и порядке, предусмотренных нормативно-правовыми актами.
- 3.2.5. Требовать от Управляющей организации производить расчеты с учетом имеющихся у Собственника прав на льготы и субсидии (компенсации) по оплате жилищно-коммунальных услуг, если для этого имеются основания.
- 3.2.6. Производить переустройство, перепланировку принадлежащего Собственнику помещения в порядке установленном главой 4 Жилищного кодекса РФ.

3.2.7. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение, предусмотренные действующим законодательством и иными нормативно - правовыми актами.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ

4.1 Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме состоит из:

- 1) платы за текущее содержание и текущий ремонт многоквартирного дома, включающую в себя:
 - плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом;
 - плату за текущее содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
 - 2) платы за коммунальные услуги;
 - 3) платы за капитальный ремонт.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома определяется Управляющей организацией, исходя из необходимых затрат по содержанию и ремонту общего имущества такого дома и на момент заключения договора составляет руб./м².

4.3. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение (канализование), электроснабжение, газоснабжение, отопление, обслуживание и содержание лифтов, обслуживание телевизионных антенн, вывоз и утилизацию ТБО.

4.4. Фактическое количество потребленных коммунальных услуг определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии – расчетным путем. При этом Управляющая организация один раз в год производит корректировку размера оплаты за тепловую энергию и один раз в квартал корректировку размера оплаты за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение в соответствии с нормативными документами.

4.5. Начисление платы за жилое помещение и коммунальные услуги производит единая система начисления и оплаты платежей за ЖКУ г. Барнаула на основании данных, предоставленных ей Управляющей организацией, и оформляется в виде единого расчетного документа, представляемого Собственнику, не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим. При этом Собственник не возражает, что его персональные данные будут переданы для начисления платы организациям единой системы начисления и оплаты платежей за ЖКУ г. Барнаула.

4.6. Собственники жилых помещений на основании единого расчетного документа вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.7. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим. После десятого числа начисляется пеня.

4.8. Средства собственников помещений за предоставление услуг и работ по текущему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также за услуги по управлению многоквартирным домом в размере двадцати процентов от платы за текущее содержание и текущий ремонт зачисляются на расчетный счет Управляющей организации.

Для обеспечения контроля за использованием средств, поступающих от Собственников на текущее содержание и текущий ремонт общего имущества, Управляющая организация ведет подомовой учет.

4.9. Средства собственников помещений, поступившие за предоставленные коммунальные услуги, зачисляются на счета организаций-поставщиков коммунальных услуг.

4.10. Граждане, имеющие право на субсидии, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги, исходя из размера платы, рассчитанной с учетом предоставленных субсидий. При этом граждане должны предоставить Управляющей организации документы, удостоверяемые органами социальной защиты, подтверждающие право на социальные гарантии.

4.11. Граждане, имеющие право на субсидии, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги исходя из размера платы, рассчитанной с учетом ее снижения на сумму предоставленной гражданам субсидии.

При введении порядка предоставления субсидий и льгот путем перечисления денежных средств на персонализированные счета, граждане, имеющие право на субсидии и льготы по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, вносят плату в полном объеме.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

5.1. При возникновении споров в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору они разрешаются сторонами путем переговоров. В случае невозможности разрешения спора по соглашению сторон спор рассматривается в установленном законодательством порядке.

5.2. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине.

5.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством за ущерб, причиненный Управляющей организации, в размере действительно причиненного ущерба в результате виновных действий или бездействия собственника.

5.4. Все претензии по выполнению условий настоящего Договора заявляются сторонами в письменной форме и направляются другой стороне заказным письмом или вручаются лично под расписку.

6. ОКАЗАНИЕ ПОМОЩИ В РАБОТЕ «УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ»

6.1. Для оказания помощи в работе Управляющей организации и контроля за соблюдением обеими сторонами обязательств по Договору управления собственники помещений при содействии Управляющей организации могут создать Совет дома.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор заключен сроком на один год, с « » 20 г. по « » 20 г.

7.2. При отсутствии заявления от одной из сторон о прекращении Договора управления многоквартирным домом за 30 дней до окончания срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

7.3. Управляющая организация обязана приступить к выполнению Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

8. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося его неотъемлемой частью.

8.2. При наличии обоснованных претензий Сторонами на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома заключается соглашение о расторжении настоящего Договора в письменной форме и подписывается в течение 1-го месяца с момента принятия решения общим собранием.

8.3. В случае отсутствия у сторон обоснованных претензий, а также отсутствия уведомления о расторжении договора за месяц до окончания срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8.4. В отношении вопросов, не урегулированных настоящим Договором, действуют нормы действующего законодательства Российской Федерации.

8.5. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах. Один хранится в Управляющей организации, второй у Собственника.

9. СОСТАВНЫЕ ЧАСТИ ДОГОВОРА

9.1. Перечень, приложений к настоящему договору, являющихся его неотъемлемой частью:

- Приложение №1 Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом.
- Приложение №2 Состав и техническая характеристика общего имущества многоквартирного дома.
- Приложение №3 Перечень работ, проводимых по содержанию общего имущества многоквартирного дома.
- Приложение №4 Перечень работ, проводимых по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- Приложение №5 Положение о Совете дома.

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

10.1 Управляющая организация

МУП «Управляющая компания «Центральная» Центрального р-на г.Барнаула,
656049, г.Барнаул, ул. Песчаная, 108
Руководитель _____ В.В. Кучев

10.2. Собственник(и)

1. _____
(Ф.И.О.)
паспорт: серия _____ номер _____ кем и когда выдан _____

(документ подтверждающий право собственности)
_____/_____/_____

Приложение №1
к Договору № 0000 /
от _____ 200 г.

ПЕРЕЧЕНЬ услуг (работ) по управлению многоквартирным домом

№ п/п	Перечень услуг (работ)
1	Организация эксплуатации общего имущества многоквартирного дома.
2	Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому
3	Заключение договоров на выполнение работ по текущему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством выполненных работ .
4	Заключение договоров на электроснабжение, газоснабжение, отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, канализование, вывоз и утилизацию твердых бытовых отходов (ТБО), обслуживание и содержание лифтов, обслуживание телевизионных антенн.
5	Начисление и сбор платы за коммунальные услуги, платы за текущее содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома.
6	Консультации граждан по юридическим и экономическим вопросам в сфере жилищного законодательства.
7	Оформление документов для регистрационного учета граждан, в том числе выдача справок.
8	Информирование граждан-собственников жилых помещений, об изменении тарифов на коммунальные услуги.
9	Подготовка предложений о проведении капитального ремонта в соответствии с п.2.1.4. настоящего договора

Управляющая организация
Руководитель МУП « УК «Центральная» Центрального
района г.Барнаула
Подпись _____ В.В. Кучев

Собственник
№ квартиры _____
Подпись _____
Расшифровка _____

Приложение №2
к Договору № 0000 /
от _____ 200 г.

Состав и техническая характеристика общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу:
г. Барнаул, ул. _____, д. № _____

1.- год постройки	
2.- количество этажей	
3.- количество подъездов	
4.- кол-во лестниц/ их уборочная площадь,	шт./м2
5.- количество квартир,	кв-р
6.- количество проживающих,	чел.
7.- количество лицевых счетов	счет.
8.- общая площадь помещений,	м2
9.- жилая площадь,	м2
10.- общая площадь нежилых помещений,	м2
11.- объем здания,	м3
12.- уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования,	м2
13.- фундамент	
14.- площадь подвала	м2
15.- материал стен	
16.- площадь кровли,	м2
17.- материал кровли	
18.- перекрытия	
1.- ванны	
20.- электроплиты / газ	
21.- кол-во лифтов и процент их износа,	лифт/%
22.- кол-во мусоропроводов,	шт.
23.- вид отопления / ф ввода	
24.- горячая вода / ф ввода	
25.- холодная вода / ф ввода	
26.- канализация	
27.- асфальт,	м2
28.- грунт,	м2
29.- газон,	м2

Управляющая организация
Руководитель МУП «УК «Центральная» Центрального
района г.Барнаула
Подпись _____ В.В. Кучев

Собственник
№ квартиры

Подпись _____
Расшифровка _____

Приложение № 3
к договору № 0000 /
от _____ 200 г.

ПЕРЕЧЕНЬ

работ, проводимых по текущему содержанию общего имущества многоквартирного дома
(на основании решения общего собрания собственников и в соответствии с «Правилами и нормами технической экс-
плуатации жилищного фонда»)

№ п/п	Объем работ	Периодичность (сроки)
1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов		
1.1	Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах отопления и водоснабжения (регулировка кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков,воздухосборников, регулирующих кранов, вентиляей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.)	По мере необходимости
1.2	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.)	По мере необходимости
1.3	Прочистка канализационного лежачка в подвальных помещениях и технических этажах	По мере необходимости
1.4	Проверка исправности канализационных вытяжек	1 раз в 6 месяцев
1.5	Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах	1 раз в 6 месяцев
1.6	Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	1 раз в год
2. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период		
2.1	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	По мере необходимости
2.2	Расконсервирование и ремонт поливочной системы	1 раз в год

2.3	Консервация системы центрального отопления	1 раз в год
2.4	Ремонт оборудования детских и спортивных площадок	По мере необходимости
3. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период		
3.1	Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования	По мере необходимости
3.2	Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях	По мере необходимости
3.3	Укрепление и ремонт парапетных ограждений	По мере необходимости
3.4	Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках	По мере необходимости
3.5	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления	1 раз в год при подготовке к отопительному сезону
3.6	Консервация поливочной системы	1 раз в год
3.7	Проверка состояния продухов в цоколях зданий	1 раз в 6 месяцев
3.8	Ремонт и укрепление входных дверей в подъезд	По мере необходимости
4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров		
4.1	Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли	По мере необходимости
4.2	Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах	1 раз в 6 месяцев
4.3	Уплотнение сгонов в общедомовых инженерных сетях	По мере необходимости
4.4	Прочистка общедомовой канализации	По мере необходимости
4.5	Набивка сальников в вентилях, задвижках на общедомовых инженерных сетях	1 раз в год и по мере необходимости
4.6	Укрепление трубопроводов на общедомовых инженерных сетях в местах общего пользования	По мере необходимости
4.7	Проверка канализационных вытяжек	1 раз в год
4.8	Мелкий ремонт изоляции	По мере необходимости
4.9	Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования	По мере необходимости
5. Прочие работы		
5.1	Регулировка и наладка систем центрального отопления	По мере необходимости
5.2	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	1 раз в год при подготовке к отопительному сезону
5.3	Озеленение территории	По мере необходимости
5.4	Уход за зелеными насаждениями	Еженедельно
5.5	Удаление с крыши снега и наледи	По мере необходимости
5.6	Очистка кровли от мусора, грязи, листьев	По мере необходимости
5.7	Уборка и очистка придомовой территории	Ежедневно
5.8	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере необходимости
5.9	Очистка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов	По мере необходимости
5.10	Дератизация, дезинфекция подвалов, мусоропроводов	Согласно санитарных норм
5.11	Посыпка территорий песком в зимнее время	По мере необходимости

Управляющая организация
 Руководитель МУП «УК «Центральная» Центрального
 района г.Барнаула
 Подпись _____ В.В. Кучев

Собственник
 № квартиры _____
 Подпись _____
 Расшифровка _____

Приложение № 4
к Договору № 0000 /
от _____ 200 г.

ПЕРЕЧЕНЬ

работ, проводимых по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома
(на основании решения общего собрания собственников и в соответствии с «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда»)

№ п/п	Объекты для проведения работ по текущему ремонту	Объем выполнения работ
1	Мелкий ремонт отмосток и входов в подвалы	До 10 %
2	Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен), восстановление кирпичной кладки несущих стен	До 10 %
3	Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска	До 10 %
4	Смена и восстановление отдельных элементов (приборов), оконных и дверных заполнений в местах общего пользования	До 10 %
5	Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец, входов в подвалы.	До 10 %
6	Замена и восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования	До 10 %
7	Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.).	До 10 %
8	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних общедомовых систем центрального отопления.	До 10 %
9	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних общедомовых систем водоснабжения и канализации.	До 10 %
10	Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов), а также приборов учёта электрической энергии, расположенных в местах общего пользования.	До 15 %
11	Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции	До 10 %
12	Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств мусоропроводов, крышек клапанов и шиберных устройств.	До 10 %

Примечание: К общедомовым системам относятся:

- стояки отопления, ответвления от стояков на приборы отопления;
- стояки холодного и горячего водоснабжения и отключающие устройства, расположенные в местах общего пользования (подвал, техэтаж и т.д.).

Управляющая организация
Руководитель МУП «УК «Центральна» Центрального района г.Барнаула
Подпись _____ В.В. Кучев

Собственник
№ квартиры _____
Подпись _____
Расшифровка _____

Приложение №5 к договору № 0000 /
от _____ 200 г.
Утверждено решением общего собрания собственников
помещений по адресу: г. Барнаул, ул. _____,
дом № _____. Протокол № ____ от _____ 2007г.

Положение о Совете дома

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение определяет статус, состав, функции и полномочия Совета многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Барнаул, ул. _____ (далее Совет дома), порядок его формирования и досрочного прекращения полномочий членов Совета дома, порядок его работы и взаимодействия с Управляющей организацией.

1.2. Совет дома является коллегиальным органом, представляющим интересы собственников помещений многоквартирного дома расположенного по адресу: г. Барнаул, ул. _____ и осуществляет принятие решений по вопросам связанным с непосредственным управлением многоквартирным домом Управляющей организацией.

1.3. В своей деятельности Совет дома подотчетен общему собранию собственников помещений многоквартирного дома.

1.4. По решению общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома членам Совета дома в период исполнения ими своих обязанностей могут выплачиваться вознаграждения и (или) компенсироваться расходы, связанные с исполнением ими функций членов Совета дома. Размеры таких вознаграждений и компенсаций устанавливаются решением общего собрания собственников помещений.

1.5. Члены Совета дома при осуществлении своих прав и исполнении обязанностей должны действовать в интересах Собственников помещений дома добросовестно и разумно.

2. Компетенция Совета дома

2.1. К компетенции Совета дома относится:

- 1) созыв годового общего собрания собственников помещений;
- 2) утверждение повестки дня годового общего собрания собственников;
- 3) организационно-техническое обеспечение проведения годового общего собрания Собственников и внеочередных собраний собственников, созываемых по инициативе членов Совета дома;
- 4) избрание и досрочное прекращение полномочий председателя Совета дома;
- 5) активное взаимодействие с Управляющей организацией по управлению многоквартирным домом;
- 6) по мере необходимости выявлять собственников помещений на предмет нарушения правил проживания в многоквартирном доме и совместно с Управляющей организацией применять в отношении данных нарушителей правовые акты согласно действующего законодательства Российской Федерации и Алтайского края;
- 7) совместно с Управляющей организацией проводить инвентаризацию технического состояния инженерных сетей и коммуникаций многоквартирного дома;
- 8) совместно с Управляющей организацией способствовать внедрению современных ресурсосберегающих технологий и прочих усовершенствований для повышения безопасности: - установка приборов учета тепло-, водо- и газоснабжения;
 - установка пластиковых или иных теплосберегающих стеклопакетов;
 - установка дополнительных дверей в помещениях собственника;
 - установка домофонов, видеонаблюдение и т.д..
- 9) Раз в год проверять хозяйственно-финансовую деятельность Управляющей организации с составлением соответствующего акта, где должна быть дана оценка работы Управляющей организации по управлению многоквартирным домом с конкретными предложениями по устранению недостатков по управлению согласно данного Договора с указанием сроков устранения выявленных недостатков;
- 10) совместно с Управляющей организацией определять план развития и обслуживания многоквартирного дома;
- 11) согласовывать с Управляющей организацией объем работ по текущему и капитальному ремонту;
- 12) осуществлять контроль за целевым использованием средств на текущее содержание, текущий и капитальный ремонт;
- 13) оказывать содействие Управляющей организации по взысканию задолженности, образующейся при несвоевременном внесении платежей за содержание, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, капитальный ремонт и коммунальные услуги;
- 14) следить за:
 - соблюдением прав и законных интересов собственников помещений;
 - соблюдением «Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории»;
- 15) соблюдением правил техники безопасности и пожарной безопасности при эксплуатации внутриквартирных инженерных коммуникаций и электрооборудования собственниками помещений.

3. Порядок формирования Совета дома и досрочное прекращение полномочий его членов

3.1. Члены Совета дома избираются из числа собственников помещений в многоквартирном доме на годовом общем собрании собственников в порядке, предусмотренном настоящим Положением на срок до следующего годового общего собрания собственников. Собственники помещений, избранные в состав Совета дома, могут переизбираться неограниченное число раз.

3.2. Членами Совета дома могут быть как физические, так и юридические (действующие по доверенности организации - собственника) лица – собственники помещений в многоквартирном доме.

3.3. Количественный состав Совета дома определяется решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и должен состоять не менее чем из трех собственников.

3.4. Избранными в состав Совета дома считаются кандидаты, набравшие наибольшее число голосов от числа присутствующих собственников, допускается голосование списком. Представители Управляющей организации на собрании собственников по данному вопросу имеют совещательное право голоса.

3.5. В случае досрочного прекращения полномочий члена Совета дома свою деятельность Совет дома осуществляет согласно данного Положения в неполном составе до очередного (внеочередного) общего собрания собственников помещений.

3.6. По решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома полномочия всех членов Совета дома могут быть прекращены досрочно.

4. Председатель Совета дома

4.1. Председатель Совета дома избирается членами Совета дома из их числа большинством голосов от общего числа членов Совета дома. Голос представителя Управляющей организации является совещательным.

4.2. Совет дома вправе в любое время переизбрать своего председателя большинством голосов от общего числа членов Совета дома. В этом случае члены Совета дома обязуются уведомить собственников помещений многоквартирного дома об избрании нового Председателя Совета дома.

4.3. Председатель Совета дома созывает заседания Совета дома и председательствует на них, организует на заседаниях ведение протокола, председательствует на годовом общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме при взаимодействии с Управляющей организацией. Вправе обращаться в соответствующие органы по вопросам управления многоквартирным домом в устной и письменной форме.

4.4. В случае отсутствия Председателя Совета дома его полномочия осуществляет один из членов Совета дома согласно данного Положения.

5. Заседание Совет дома

5.1. Совет дома по мере необходимости проводит заседания Совета дома.

5.2. Заседание Совета дома созывается Председателем Совета дома по его собственной инициативе либо по требованию члена Совета дома. Повестка дня заседания Совета дома утверждается Председателем Совета дома.

5.3. Уведомление о проведении заседания Совета дома в письменной форме вручается каждому члену Совета дома под расписку не менее чем за два дня до проведения заседания.

5.4. Уведомление о проведении заседания Совета дома должно содержать сведения об инициаторе проведения заседания, повестке дня, дате, времени и месте проведения заседания. Уведомление о проведении заседания Совета дома должно быть подписано Председателем Совета дома.

5.5. Заседание Совета дома является правомочным, если на нем присутствуют более половины членов Совета дома.

В случае, когда количество членов Совета дома становится менее количества, составляющего указанный выше кворум, Совет дома обязан принять решение о проведении внеочередного общего собрания собственников для избрания нового состава Совета дома.

5.6. Заседания Совета дома протоколируются.

Выписка из протокола заседания Совета дома готовится по требованию Собственников помещений или Управляющей организации в течении одного дня.

В протоколе заседания Совета дома указываются:

- место и время его проведения;
- лица, присутствующие и приглашенные на заседание;
- повестка дня заседания;
- вопросы, поставленные на голосование, и итоги голосования по ним;
- принятые решения.

Протокол заседания Совета дома подписывается председательствующим и секретарем заседания и несут ответственность за правильность ведения протокола. Выписка из протокола заседания Совета дома подписывается Председателем Совета дома.

6. Процедура утверждения и изменения Положения о Совете дома

6.1. Положение о Совете дома утверждается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома большинством голосов от общего числа голосов собственников, принявших участие в данном общем собрании, или принявших участие в заочном голосовании.

6.2. Дополнения и изменения в данное Положение вносятся общим собранием собственников помещений многоквартирного дома согласно п.п. 6.1. настоящего Положения.

6.3. От имени собственников Положение о Совете дома, утвержденное общим собранием собственников, подписывают председательствующий и секретарь данного общего собрания Собственников помещений.

6.4. Избранные члены Совета дома в течение семи дней после проведения общего собрания собственников обязаны провести заседание Совета дома, на котором будет избран Председатель Совета дома, и уведомить собственников помещений в многоквартирном доме об избранном Председателе Совета дома путем размещения соответствующего сообщения на входных дверях в подъезды дома.

Председатель общего
собрания собственников помещений
Секретарь общего собрания
собственников помещений

/ _____ / _____
/ _____ / _____

Управляющая организация

Руководитель МУП «УК «Центральная» Центрального
района г.Барнаула

Подпись _____ В.В. Кучев

Собственник

№ квартиры

Подпись _____

Расшифровка _____