

УТВЕРЖДАЮ

Заместитель мэра города Новосибирска -
начальник департамента энергетики,
жилищного и коммунального хозяйства
города

_____ Т. С. Ким

«08» октября 2012г.

КОНКУРСНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОТКРЫТОГО КОНКУРСА ПО ОТБОРУ УПРАВЛЯЮЩИХ
ОРГАНИЗАЦИЙ НА ПРАВО ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ МАНЕВРЕННОГО ФОНДА МУНИЦИПАЛЬНОГО
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА ГОРОДА НОВОСИБИРСКА,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: Г. НОВОСИБИРСК, УЛ. КРАМСКОГО, 35А.**

СОГЛАСОВАНО

Начальник ФЭО ДЭЖКХ _____ Т. Л. Кожевникова

Начальник НПО ДЭЖКХ _____ В. П. Плотников

И. о. начальника ОМ ДЭЖКХ _____ Л. Г. Кожевникова

Председатель КРУО _____ К.Ш. Камалов

СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ I. Информационная карта открытого конкурса	3
РАЗДЕЛ II. Приложения	7
Приложение 1. Акты о техническом состоянии многоквартирного дома маневренного фонда муниципального специализированного жилищного фонда города Новосибирска	7
Приложение 2. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту имущества в многоквартирном доме маневренного фонда муниципального специализированного жилищного фонда города Новосибирска	13
Приложение 3. Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту имущества в многоквартирном доме маневренного фонда муниципального специализированного жилищного фонда города Новосибирска	17
Приложение 4. Форма заявки на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом маневренного фонда муниципального специализированного жилищного фонда города Новосибирска	18
Приложение 5. График проведения осмотра объекта конкурса	19
Приложение 6. Проект договора управления многоквартирным домом маневренного фонда муниципального специализированного жилищного фонда города Новосибирска	21

РАЗДЕЛ I
ИНФОРМАЦИОННАЯ КАРТА ОТКРЫТОГО КОНКУРСА

1	Вид и предмет конкурса	Открытый конкурс по отбору управляющих организаций на право заключения договора управления многоквартирным домом маневренного фонда муниципального специализированного жилищного фонда города Новосибирска, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Крамского, 35а.				
2	Характеристика объектов конкурса	Характеристика объекта конкурса приведена в акте о техническом состоянии имущества многоквартирного дома маневренного фонда муниципального специализированного жилищного фонда города Новосибирска (Приложение1).				
3	Срок действия договора управления многоквартирным домом	Срок действия договора управления многоквартирным домом составляет 1 год. Срок действия договора управления многоквартирным домом продляется на 3 месяца, если другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.				
4	Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту имущества многоквартирного дома в год	<table border="1" data-bbox="544 976 1299 1088"> <tr> <td data-bbox="544 976 919 1043">Обязательные работы и услуги, руб.</td> <td data-bbox="919 976 1299 1043">Дополнительные работы и услуги, руб.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="544 1043 919 1088">1 638 015,12</td> <td data-bbox="919 1043 1299 1088">1 365,24</td> </tr> </table> <p data-bbox="544 1111 1495 1234">Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме маневренного фонда муниципального специализированного жилищного фонда города Новосибирска приведен в Приложении 2.</p> <p data-bbox="544 1245 1495 1368">Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту имущества в многоквартирном доме маневренного фонда муниципального специализированного жилищного фонда города Новосибирска приведен в Приложении 3.</p>	Обязательные работы и услуги, руб.	Дополнительные работы и услуги, руб.	1 638 015,12	1 365,24
Обязательные работы и услуги, руб.	Дополнительные работы и услуги, руб.					
1 638 015,12	1 365,24					
5	Требования к претендентам (юридическим лицам или индивидуальным предпринимателям, представившим заявку на участие в конкурсе)	<ol data-bbox="544 1375 1495 2009" style="list-style-type: none"> 1. Соответствие претендента установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом. 2. В отношении претендента не проводится процедура банкротства либо в отношении претендента - юридического лица не проводится процедура ликвидации. 3. Деятельность претендента не приостановлена в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях. 4. Отсутствие у претендента задолженности по налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за последний заверченный отчетный период в размере свыше 25 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний заверченный отчетный период. Претендент считается соответствующим установленному требованию, если он обжаловал наличие указанной задолженности в соответствии с законодательством Российской Федерации, и решение по такой жалобе не вступило в силу. 5. Отсутствие у претендента кредиторской задолженности за последний 				

		<p>завершенный отчетный период в размере свыше 70 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период.</p> <p>6. Внесение претендентом на счет, указанный в конкурсной документации, средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе. При этом претендент считается соответствующим данному требованию, если непосредственно перед началом процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе средства поступили на счет, указанный в конкурсной документации.</p>
6	Форма и состав заявки на участие в конкурсе	<p>Заявка на участие в конкурсе подается в письменной форме, согласно Приложению 4. Заявка на участие в конкурсе представляется в запечатанном конверте. На конверте указывается наименование открытого конкурса, на участие в котором подается данная заявка. Представление заявки на участие в конкурсе является согласием претендента выполнять обязательные и предложенные им дополнительные работы и услуги за плату за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой указан в извещении о проведении открытого конкурса, предоставлять коммунальные услуги, а также исполнять иные обязательства, указанные в проекте договора управления многоквартирным домом маневренного фонда муниципального специализированного жилищного фонда (Приложение 6).</p> <p>Заявка на участие в конкурсе должна включать в себя следующее:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Сведения и документы об участнике конкурса: <ol style="list-style-type: none"> 1.1. Заявку на участие в конкурсе, заполненную по всем пунктам в соответствии с инструкцией (Приложение 4). 1.2. Выписку из единого государственного реестра юридических лиц или индивидуальных предпринимателей. 1.3. Документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени участника конкурса. 1.4. Реквизиты банковского счета для возврата средств, внесенных в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе. 2. Документы, подтверждающие соответствие претендента установленным требованиям для участия в конкурсе, или заверенные в установленном порядке копии таких документов: <ol style="list-style-type: none"> 2.1. Документы, подтверждающие внесение средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе. 2.2. Копия утвержденного бухгалтерского баланса за последний отчетный период. 2.3. Реквизиты банковского счета для внесения собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений муниципального жилищного фонда платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги.
7	Обеспечение заявки на участие в конкурсе	<p>В качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе претендент вносит денежные средства на указанный в пункте 8 счет.</p> <p>Размер обеспечения заявки на участие в конкурсе составляет 5 % размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, умноженного на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирном доме маневренного фонда муниципального специализированного жилищного фонда города Новосибирска: 6 825,14 рублей.</p>
8	Реквизиты банковского счета для	<p>Получатель - ДФиНП мэрии (ДЭЖКХ города, л/с 770.01.016.3) ИНН/КПП 5406407981/540601001</p>

	перечисления денежных средств	Р/счет 40302810100045000002 ГРКЦ ГУ БАНКА РОССИИ ПО НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛ. г. Новосибирск БИК 045004001 В поле 104 платежного поручения указать КБК 77000000000000000180 Поле «Назначение платежа» заполнить следующим образом: Зачислить на л/сч. ДЭЖКХ города 770.01.016.3 обеспечение заявки на участие в открытом конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.
9	Порядок и график проведения осмотров объектов конкурса	Порядок и график проведения осмотра объекта конкурса претендентами и другими заинтересованными лицами указан в Приложении 5.
10	Срок внесения нанимателями помещений в многоквартирном доме платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги	Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов, выставяемых управляющей организацией.
11	Срок, в течение которого победитель конкурса должен подписать договор управления многоквартирным домом	Победитель конкурса в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса представляет организатору конкурса подписанный им проект договора управления многоквартирным домом, а также обеспечение исполнения обязательств.
12	Требования к порядку изменения обязательств сторон по договору управления многоквартирным домом	Обязательства сторон по договору управления многоквартирным домом могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственнику и нанимателям помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.
13	Срок начала выполнения управляющей организацией возникших по результатам конкурса обязательств	Срок начала выполнения управляющей организацией возникших по результатам конкурса обязательств оставляет не более 30 дней с даты окончания срока уведомления нанимателей помещений в многоквартирном доме маневренного фонда муниципального специализированного жилищного фонда города Новосибирска об условиях договора управления этим домом. Управляющая организация вправе взимать с нанимателей помещений плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги в порядке, предусмотренном условиями конкурса и договором управления многоквартирным домом с даты начала выполнения обязательств, возникших по результатам конкурса.
14	Формы и способы осуществления собственником помещений в многоквартирном	1. Управляющая организация обязана предоставлять по запросу собственника помещения в многоквартирном доме в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом. 2. Собственник помещений в многоквартирном доме имеет право за 15

	<p>доме контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления многоквартирным домом</p>	<p>дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом ознакомиться с ежегодным письменным отчетом управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.</p> <p>Контроль за деятельностью управляющих организаций включает в себя:</p> <ul style="list-style-type: none"> - анализ полученной от управляющей организации информации о состоянии и содержании переданного в управление жилищного фонда; - проведение проверок финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации в части управления муниципальным жилищным фондом; - контроль целевого использования переданных управляющей организации бюджетных средств, платежей за жилищно-коммунальные услуги; - оценку качества работы управляющей организации в соответствии с критериями, установленными договором управления.
15	<p>Размер и срок предоставления обеспечения исполнения обязательств по договору управления многоквартирным домом</p>	<p>Договор заключается только после предоставления победителем конкурса, с которым заключается договор, обеспечения исполнения обязательств (нотариально заверенную копию договора о страховании ответственности или договора о залоге депозита либо безотзывную банковскую гарантию).</p> <p>Срок предоставления обеспечения исполнения обязательств - в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса.</p> <p>Обеспечение реализуется в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате коммунальных ресурсов ресурсоснабжающим организациям, а также в случае причинения управляющей организацией вреда многоквартирному дому.</p> <p>Мерами по обеспечению исполнения обязательств могут являться:</p> <ul style="list-style-type: none"> - страхование ответственности управляющей организации; - безотзывная банковская гарантия; - залог депозита. <p>Способ обеспечения исполнения договора из вышеперечисленных способов определяется управляющей организацией, с которой заключается договор управления многоквартирным домом, самостоятельно.</p> <p>Размер обеспечения исполнения обязательств устанавливается в размере</p> <p>В случае реализации обеспечения исполнения обязательств управляющая организация обязана гарантировать его ежемесячное возобновление.</p> <p>Размер обеспечения исполнения обязательств по договору управления многоквартирным домом составляет: 91 007,08 рублей</p>
16	<p>Оплата работ и услуг по содержанию и ремонту имущества многоквартирного дома в случае неисполнения или ненадлежащего</p>	<p>В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом наниматель помещений в многоквартирном доме маневренного фонда муниципального специализированного жилищного фонда города Новосибирска имеет право оплачивать фактически выполненные работы и оказанные услуги. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления</p>

исполнения управляющей организацией обязательств по договору управления	многоквартирным, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.
---	---

РАЗДЕЛ II
ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Утверждаю
Заместитель мэра города Новосибирска -
начальник департамента энергетики, жилищного
и коммунального хозяйства города

Те Су Ким

630099, г. Новосибирск, ул. Трудовая, 1

тел. 222-06-95, факс 222-56-50,

“ ” _____ 20__ г.

АКТ

о техническом состоянии многоквартирного дома маневренного фонда муниципального
специализированного жилищного фонда города Новосибирска

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: **ул. Крамского, 35а**
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)
3. Серия, тип постройки
4. Год постройки: **1986**
5. Степень износа по данным государственного технического учета: **16% (2008)**
6. Степень фактического износа
7. Год последнего капитального ремонта:
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу
9. Количество этажей: **5**
10. Наличие подвала: **да**
11. Наличие цокольного этажа:
12. Наличие мансарды:
13. Наличие мезонина:
14. Количество квартир: **45**
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества:
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме не пригодными для проживания:
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания)
18. Строительный объем **7548**(куб. м)
19. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкапами, коридорами и лестничными клетками **3921,9**(кв. м)
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) **835,80**(кв. м)

в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 0,00(кв. м)

г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) **1062** (кв. м)

20. Количество лестниц (шт.) **2**

21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) **155,8**(кв. м)

22. Уборочная площадь общих коридоров **637,3**(кв. м)

23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) **268,9**(кв. м)

24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 712,9 кв.м

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома (кол-во, ед. измерения, % износа, описание работ по восстановлению)
1. Фундамент	сборные ж/бетонные блоки	удовлетворительное
2. Капитальные (несущие) стены		
наружные	Кирпич в 2,5	под окнами 4 эт. нет кирпичей, выпадение кирпичной кладки, не удовлетворительное
внутренние	кирпич	Промерзает угол на 5 этаже
3. Перегородки	гипсолитовые	удовлетворительное
4. Перекрытия		
чердачные	ж/бетонное	удовлетворительное
междуэтажные	сборное железобетонное	удовлетворительное
подвальные	ж/б	Выпадение швов на 5 этаже, не удовлетворительное
санузлов	ж/б	удовлетворительное
(другое)		
5. Крыша		
стропила	-	
обрешетка	-	
кровля	Мягкая, рулонная	Течь кровли в угловой квартире, не удовлетворительное
водосточные трубы	Не предусмотрены	
внутренний водосток		
(другое)		
6. Места общего пользования		

стены		удовлетворительное
потолки		удовлетворительное
полы	Дощатые, окрашенные	В коридоре 1-го этажа проваливаются, удовлетворительное
окна	2-х створные	Отсутствуют частично шпингалеты, удовлетворительное
двери	Филенчатые	Требуется замена, не удовлетворительное
лестничные ступени	ж/бетонные	удовлетворительное
лестничные ограждения		удовлетворительное
(другое) душевые		удовлетворительное
7. Проемы		
окна	Дерев. двойные створные	Требуется замена, грибок, выпучивание наружу, не удовлетворительное
двери	Простые одно и двухпольное	удовлетворительное
слуховые окна		
вентиляционные окна		
(другое)		
8. Отделка		
внутренняя	Мокрая штукатурка, известковая побелка, окрашено	удовлетворительное
наружная	Силикатный кирпич	удовлетворительное
(другое)		
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
ванны напольные	чугунные	удовлетворительное
электроплиты	Плиты электрические	Замена эл, удовлетворительное
телефонные сети и оборудование	АТС	удовлетворительное
сети проводного радиовещания		
сигнализация		
мусоропровод		
мусороуборочные камеры		
лифт		
Вентиляция:	Естественная вытяжка	удовлетворительное
(другое) душевые, постирочные	принудительная	удовлетворительное
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
электроснабжение	скрытая	Требуется частичная замена, не

		удовлетворительное
холодное водоснабжение	Стальные трубы	Требуется замена вентелей, удовлетворительное
горячее водоснабжение	Стальные трубы	Требуется замена вентелей, удовлетворительное
водоотведение	чугунные	удовлетворительное
газоснабжение		
отопление (от внешних котельных)	от ТЭЦ	
отопление (от домовой котельной)		
калориферы		
АГВ		
(другое) ППА		Рабочее состояние
11. Прочие элементы		
крыльца	железобетон	Требуется ремонт, сколы, трещины, отходят от стены, удовлетворительное
козырьки	железобетон	Требуется ремонт, отходят от стены дома, удовлетворительное
балконы и лоджии		
уличное освещение		удовлетворительное
бойлеры		
тепловые узлы	есть	удовлетворительное
водоподкачивающие станции		
(другое)		
12. Замощения		
проезды асфальтовые		Требуется ямочный ремонт
тротуары асфальтовые		
проезды бетонные		
тротуары бетонные		
прочие покрытия (отмостка)	асфальтобетонное	Ямочный ремонт
без покрытий		Приямки нет решеток
(другое)		
13. Малые формы и детские площадки	отсутствуют	
кирпичные		
бетонные		
деревянные		
металлические		
(другое)		
14. Контейнерные площадки		
кирпичные		
бетонные		
деревянные		
металлические		Разрушение, не

		удовлетворительное
(другое)		
15. Зеленые насаждения		
деревья		
кусты		
цветники		
газоны		
(другое)		

Выполненные капитальные ремонты:

№ п/п	Наименование элемента (элементов) и вида ремонта (выборочный, сплошной)	Дата окончания	Сумма затрат, рублей
	ИТОГО:		

(должность, ф.и.о. руководителя органа местного самоуправления, уполномоченного устанавливать

техническое состояние многоквартирного дома, являющегося объектом конкурса)

(подпись)

(ф.и.о.)

“ ____ ” _____ 20__ г.

М.П.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Утверждаю
Заместитель мэра города Новосибирска -
начальник департамента энергетики, жилищного
и коммунального хозяйства города

Те Су Ким

630099, г. Новосибирск, ул. Трудовая, 1

тел. 222-06-95, факс 222-56-50,

“ ___ ” _____ 20__ г.

ПЕРЕЧЕНЬ

обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту
имущества многоквартирного дома маневренного фонда муниципального специализированного
жилищного фонда города Новосибирска, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Крамского,
35а

	Общая площадь помещений собственников, в том числе:	835,8		
	площадь собственников жилых помещений	835,8		
	площадь собственников нежилых помещений	0,0		
	Перечень видов работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома	Условия выполнения работ, оказания услуг	Стоимость работ и услуг в <u>год</u> , руб.	Цена работ и услуг на 1 кв.м. площади помещений в месяц, руб.
I	СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА			

1	Техническое обслуживание ВДИО и КЭЗ	Проведение технических осмотров, профилактический ремонт и устранение незначительных неисправностей в системах отопления, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и в конструктивных элементах здания, 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; укрепление водосточных труб, колен и воронок; 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.	89048,45	8,88
2	Аварийно-ремонтное обслуживание	круглосуточно на системах водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и энергообеспечения	24371,88	2,43
3	Санитарное содержание помещений общежития		253491,67	25,27
3.1.	влажное подметание лестничных площадок и маршей	5 раз в неделю	28416,69	2,83
3.2.	мытьё лестничных площадок и маршей	1 раз в неделю	13261,12	1,32
3.3.	мытьё полов помещений общего пользования	5 раз в неделю	200448,40	19,99
3.4.	влажная протирка стен, дверей, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков, оконных ограждений, плафонов, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, обметание пыли с потолков	1 раз в год	1013,52	0,10
3.5.	влажная протирка подоконников, отопительных приборов,	2 раза в год	125,90	0,01
3.6.	мытьё окон	2 раза в год	688,93	0,07
3.7.	уборка площадки перед домом	1 раз в неделю	208,62	0,02
3.8.	мытьё санитарных приборов	5 раз в неделю	9328,49	0,93
4	Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества дома		72114,95	7,19
4.1.	<i>холодный период</i>		50839,93	10,14

4.1.1.	подметание территории сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов	<u>подметание территории:</u> асфальт 1 и 2 класса - 1 раз в сутки, асфальт 3 класса - 2 раза в сутки <u>сдвигание снега:</u> 2 раза в сутки в дни сильных снегопадов	44683,48	8,91
4.1.3.	посыпка территории пескосмесью	не менее 1 раза в сутки в период гололеда	2923,56	0,58
4.1.4.	очистка территории от уплотненного снега	по мере необходимости - 1 раз в неделю в дни без осадков	1635,79	0,33
4.1.5.	очистка от наледи и льда крышек люков и пожарных колодцев	1 раз в неделю	318,12	0,06
4.1.6.	очистка участков территории от снега и наледи при механизированной уборке	6 раз в холодный период	67,94	0,01
4.1.7.	очистка контейнерной площадки	5 раз в неделю	806,50	0,16
4.1.7.	сметание снега со ступеней и площадки перед входом в подъезд	2 раза в неделю	74,11	0,02
4.1.8.	очистка урн от мусора	3 раза в неделю	314,54	0,07
4.1.9.	протирка указателей	2 раза в холодный период	15,89	0,00
4.2.	<i>теплый период</i>		21275,02	4,24
4.2.1.	подметание территории с дни без осадков или в дни с осадками до 2 см: частичная уборка территории в дни с осадками более 2 см	<u>в дни без осадков или с осадками до 2 см:</u> асфальт 1 класса - 1 раз в двое суток, асфальт 2 класса - 1 раз в сутки, асфальт 3 класса - 2 раза в сутки <u>в дни с осадками более 2 см:</u> 50% асфальта 1 класса - 1 раз в двое суток, 50% асфальта 2 и 3 класса - 1 раз в сутки	19646,24	3,92
4.2.3.	подметание ступеней и площадок перед входом	2 раза в неделю	14,62	0,00
4.2.4.	полив территории	12 раз в теплый период	318,20	0,06
4.2.5.	мытьё территории	2 раза в теплый период	215,00	0,04
4.2.6.	уборка контейнерной площадки	5 раз в неделю	346,15	0,07
4.2.7.	очистка урн от мусора	3 раза в неделю	335,50	0,07
4.2.8.	промывка урн	1 раз в месяц	31,70	0,01
4.2.9.	уборка приямков	1 раз в месяц	351,72	0,07
4.2.10.	протирка указателей	2 раза в теплый период	15,89	0,00

5	Дежурство вахтеров	круглосуточно	941133,60	93,84
6	Механизированная уборка дворовой территории	6 раз в холодный период	767,93	0,08
7	Вывоз и утилизация КГО	по мере необходимости (1 раз в неделю)	4897,81	0,49
9	Вывоз и утилизация ТБО	не реже 1 раза в сутки	40786,56	4,07
10	Дератизация	1 раз в квартал	980,04	0,10
11	Дезинсекция	1 раз в квартал	3080,04	0,30
12	Обслуживание ППА	ежемесячно, согласно договору со специализированной организацией	54151,92	5,40
13	Обслуживание ТСУ	ежемесячно, согласно договору со специализированной организацией	18000,00	1,79
ИТОГО стоимость работ и услуг по содержанию общего имущества			1502824,85	149,84
II	ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА			
	Текущий ремонт	ремонт мест общего пользования (общих душевых)	135190,27	13,48
ИТОГО стоимость работ текущего ремонта общего имущества			135190,27	13,48
ВСЕГО стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме маневренного фонда			1 638 015,12	163,32

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Утверждаю
Заместитель мэра города Новосибирска -
начальник департамента энергетики, жилищного
и коммунального хозяйства города

Те Су Ким

630099, г. Новосибирск, ул. Трудовая, 1

тел. 222-06-95, факс 222-56-50,

“ ___ ” _____ 20__ г.

ПЕРЕЧЕНЬ

дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту имущества в
многоквартирном доме маневренного фонда муниципального специализированного жилищного фонда
города Новосибирска, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Крамского, 35а

	Общая площадь помещений собственников, в том числе:	835,8		
	площадь собственников жилых помещений	835,8		
	площадь собственников нежилых помещений	0,0		
	Перечень видов работ и услуг	Дополнительно к обязательному перечню работ и услуг	Стоимость работ и услуг в год , руб.	Цена работ и услуг на 1 кв.м. площади помещений в месяц, руб.
1	влажная протирка стен, дверей, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков, оконных ограждений, плафонов, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, обметание пыли с потолков	1 раз в год	1013,52	0,10
2	уборка приямков в теплый период	1 раз в месяц	351,72	0,07
ИТОГО стоимость дополнительных работ и услуг			1365,24	0,17

ЗАЯВКА

**на участие в конкурсе по отбору управляющей
организации для управления многоквартирным домом маневренного фонда
муниципального специализированного жилищного фонда города Новосибирска**

1. Заявление об участии в конкурсе

(организационно-правовая форма, наименование/фирменное наименование организации
или ф.и.о. физического лица, данные документа, удостоверяющего личность)

(место нахождения, почтовый адрес организации или место жительства индивидуального предпринимателя)

(номер телефона)

заявляет об участии в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом маневренного фонда муниципального специализированного жилищного фонда города Новосибирска, расположенного по адресу:

(адрес многоквартирного дома)

Средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, просим вернуть на счет: _____

(реквизиты банковского счета)

**2. Предложения претендента
по условиям договора управления многоквартирным домом**

(описание предлагаемого претендентом в качестве условия договора

управления многоквартирным домом способа внесения

собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги)

Внесение собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений муниципального жилищного фонда платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги предлагаю осуществлять на счет _____

(реквизиты банковского счета претендента)

К заявке прилагаются следующие документы:

1) выписка из Единого государственного реестра юридических лиц (для юридического лица), выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для индивидуального предпринимателя):

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

2) документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени юридического лица или индивидуального предпринимателя, подавших заявку на участие в конкурсе:

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

3) документы, подтверждающие внесение денежных средств в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе:

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

4) копии документов, подтверждающих соответствие претендента требованию, установленному подпунктом 1 пункта 15 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, в случае если федеральным законом установлены требования к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом:

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

5) утвержденный бухгалтерский баланс за последний год:

(наименование и реквизиты документов, количество листов)

(должность, ф.и.о. руководителя организации или ф.и.о. индивидуального предпринимателя)

(подпись)

(ф.и.о.)

“ ____ ” _____ 201__ г.

М.П.

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

ГРАФИК ПРОВЕДЕНИЯ ОСМОТРОВ ОБЪЕКТОВ КОНКУРСА

Дата	Время проведения осмотра	Ответственный за проведение осмотра (Ф.И.О. тел.)	Адрес дома	Сбор представителей претендентов и других заинтересованных лиц по адресу:
18.10.2012	с 14-00 до 15-30	Кожевникова Любовь Геннадьевна, Тел. 222-56-06, 222-52-19	Ул. Крамского, 35А	Ул. Крамского, 35А
25.10.2012	с 15-00 до 16-30	Кожевникова Любовь Геннадьевна, Тел. 222-56-06, 222-52-19	Ул. Крамского, 35А	Ул. Крамского, 35А
01.11.2012	с 14-30 до 16-00	Кожевникова Любовь Геннадьевна, Тел. 222-56-06, 222-52-19	Ул. Крамского, 35А	Ул. Крамского, 35А
08.11.2012	с 10-00 до 11-30	Кожевникова Любовь Геннадьевна, Тел. 222-56-06, 222-52-19	Ул. Крамского, 35А	Ул. Крамского, 35А
15.11.2012	с 10-30 до 12-00	Кожевникова Любовь Геннадьевна, Тел. 222-56-06, 222-52-19	Ул. Крамского, 35А	Ул. Крамского, 35А

ПРОЕКТ

**Договор управления многоквартирным домом
муниципального специализированного жилищного фонда**

(между Управляющей организацией и Собственником многоквартирного дома
муниципального специализированного жилищного фонда)

г. Новосибирск

« ____ » _____ 20 ____ г.

Мэрия города Новосибирска, в лице заместителя мэра города Новосибирска-начальника департамента энергетики, жилищного и коммунального хозяйства города Кима Те Су, действующего на основании Положения о департаменте энергетики, жилищного и коммунального хозяйства города, утвержденного решением Городского Совета Новосибирска от 27.06.2007 № 656, являющаяся Собственником многоквартирного дома муниципального специализированного жилищного фонда № _____, общей площадью _____ кв. м, жилой площадью _____ кв. м по адресу: _____ (индекс, улица, номер дома) (далее – Многоквартирный дом) на основании _____ (документ, устанавливающий право собственности на жилое/нежилое помещение) № _____ от « ____ » _____, выданного _____ (наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы), именуемая в дальнейшем «Собственник» и _____, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице _____, действующего на основании _____, именуемые совместно Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

Целями настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление услуг по управлению многоквартирным домом, направленных на обеспечение сохранности имущества и на предоставление установленного уровня качества жилищных и коммунальных услуг.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании протокола № _____ открытого конкурса по отбору управляющих организаций на право заключения договора управления Многоквартирными домами маневренного фонда муниципального специализированного жилищного фонда города Новосибирска, состоявшегося « ____ » _____ 20 ____ г. (приложение № _____).

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

1.3. Акт о техническом состоянии имущества Многоквартирного дома указан в Приложении 1.

1.4. Состав имущества Многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Приложении 2.

Лицо, пользующееся жилым помещением маневренного фонда муниципального специализированного жилищного фонда на основании Договора найма жилого помещения маневренного фонда с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями заключенного Договора.

Коммунальные услуги - деятельность Управляющей организации по предоставлению услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

Жилищные услуги – услуги Управляющей организации по поддержанию и восстановлению надлежащего технического и санитарного состояния имущества собственника Многоквартирного дома, вывозу твердых бытовых отходов и иные услуги, предусмотренные договором.

Уполномоченное лицо (орган) – лицо, выбранное решением Собственника, наделенное определенными полномочиями. Круг полномочий и порядок осуществления деятельности определяется решением Собственника Многоквартирного дома.

1.5. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту имущества Многоквартирного дома указан в Приложении 3.

1.6. Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту имущества Многоквартирного дома указан в Приложении 4.

2. Предмет договора

2.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания имущества Многоквартирного дома, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в жилых помещениях Многоквартирного дома.

2.2. По настоящему Договору Управляющая организация, в течение согласованного настоящим Договором срока, за плату, указанную в разделе 4 настоящего Договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту имущества Многоквартирного дома, предоставлять коммунальные и жилищные услуги надлежащего качества, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3. Обязанности и права Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению Многоквартирным домом по настоящему Договору в срок не позднее, чем 30 дней со дня подписания акта-приема передачи Многоквартирного дома в управление. О дате начала выполнения своих обязанностей по управлению Многоквартирным домом по настоящему Договору известить Собственника и нанимателей жилых помещений путем размещения информации об этом в общедоступных местах Многоквартирного дома.

3.1.2. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и в соответствии с требованиями действующих нормативно-правовых актов, технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов,

регламентирующих оказание жилищных и коммунальных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту имущества в Многоквартирном доме.

3.1.3. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнями, указанными в Приложениях 2,3 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.4. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику, нанимателям жилых помещений и членам их семей в соответствии с обязательными требованиями, установленными действующим законодательством, в необходимом объеме, безопасными для жизни, здоровья граждан и не причиняющие вреда их имуществу.

Для этого от своего имени и за свой счет производить или заключать договоры на приобретение коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных ресурсов, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.5. Предоставлять иные услуги (обеспечения доступа жильцов к услугам радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.).

3.1.6. Информировать Собственника и нанимателей жилых помещений о заключении указанных в пп. 3.1.4 и 3.1.5 договоров и порядке оплаты за предоставленные услуги.

3.1.7. Принимать от Собственника и нанимателей (членов их семей) плату за содержание и текущий ремонт, коммунальные и другие услуги.

3.1.8. . Оказывать Собственнику и нанимателям содействие в решении следующих вопросов:

Собственнику:

- по оформлению документов (копий), выписок, справок, связанных с правом собственности на помещение;

- по оформлению документов (копий), выписок, справок, связанных с перепланировкой помещения;

- по ремонту помещений;

- по переводу помещений из жилого в нежилое и из нежилого в жилое.

Нанимателям и членам их семей:

- по принятию мер для оформления и получения субсидий и дотаций, предусмотренных законодательством;

- по созданию условий для содержания домашних животных и оборудование мест их выгула.

3.1.9. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника и нанимателей, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.11. Организовать работы 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, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, - в течение ___ минут (часов) с момента поступления заявки по телефону.

3.1.12. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от управляющей ранее организации (заказчика-застройщика), вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.13. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника и нанимателей, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее __ рабочих

дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.14. Информировать Собственника и нанимателей о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.15. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника и нанимателей о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.16. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.1.17. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту муниципального имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Многоквартирного дома Собственником и нанимателями жилых помещений. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.18. Информировать в письменной форме Собственника и нанимателей об изменении размера платы за содержание, текущий ремонт муниципального имущества, коммунальных и иных услугах не позднее чем за 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные и иные услуги и размера платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позднее даты выставления платежных документов.

3.1.19. Обеспечить доставку Собственникам и нанимателям платежных документов не позднее ___ числа оплачиваемого месяца. По требованию Собственника обеспечить выставление платежных документов на предоплату за управление Многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт муниципального имущества с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.20. Обеспечить Собственника и нанимателей информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.21. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за Многоквартирный дом, выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.22. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

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

3.1.24. По требованию Собственника, нанимателей производить сверку платы за содержание и текущий ремонт муниципального имущества и коммунальные услуги, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и

настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).

3.1.25. Представлять Собственнику отчет о выполнении договора управления многоквартирным домом (приложение 5) не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. Отчет представляется в письменном виде. В отчете указываются: соответствие фактических количества и качества услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту муниципального имущества в Многоквартирном доме, перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре; количество предложений, заявлений и жалоб Собственников, нанимателей жилых помещений и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.26. На основании заявления Собственника и нанимателей, направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба помещению(ям) Собственника и имуществу нанимателей.

3.1.27. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника, нанимателей, членов их семей (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям) без письменного разрешения указанных лиц или наличия иного законного основания.

3.1.28. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и текущего ремонта муниципального имущества.

3.1.29. Не допускать использования муниципального имущества Собственника Многоквартирного дома без соответствующего решения Собственника.

3.1.30. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, либо - Собственнику Многоквартирного дома.

3.1.31. Произвести сверку расчетов по платежам, внесенным Собственником и нанимателями помещений Многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему Договору; составить акт сверки произведенных Собственником и нанимателями жилых помещений начислений и осуществленных ими оплат и по акту приема-передачи передать указанный акт сверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по актам сверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору.

3.1.32. Предоставить гарантию обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору.

В качестве способа обеспечения исполнения обязательств Управляющей организации выступает _____ (указать способ обеспечения исполнения обязательства).

В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате ресурсов ресурсоснабжающим организациям, а также в случае причинения Управляющей организацией вреда муниципального имуществу, либо имуществу нанимателей, гарантия направляется на устранение указанных обстоятельств. При использовании всего или части обеспечения, муниципальное имущество и имущество нанимателей подлежит восстановлению за счет средств Управляющей организации.

3.1.33. Оказать содействие вновь избранной управляющей организации в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями.

3.1.34. Принимать документы для постановки на регистрационный учет граждан (нанимателей и членов их семей) по месту жительства, выдавать им необходимые справки, заверять доверенности, характеристики, осуществлять взаимодействие с уполномоченными органами (федеральная миграционная служба).

3.2. Управляющая организация вправе:

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

3.2.2. Взыскивать с должников сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.3. Готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт муниципального имущества на основании перечня работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту муниципального имущества и сметы расходов на предстоящий год, направлять их на рассмотрение и утверждение Собственнику помещений.

3.2.4. Обращаться в органы местного самоуправления для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, для нанимателей - граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору, в порядке, установленном законодательством.

3.2.5. Поручать выполнение отдельных обязательств по настоящему Договору иным организациям, заключать иные договоры для осуществления обязанностей по настоящему Договору управления.

3.2.6. Требовать в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от Собственника помещения в случае установления им платы нанимателю меньшей, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты им оставшейся части в согласованном порядке.

3.2.7. Принимать от Собственника и нанимателей плату за жилое помещение, жилищные и коммунальные услуги.

3.2.8. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

3.2.9. По согласованию с Собственником и нанимателями производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении, поставив в известность о дате и времени осмотра.

3.2.10. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности за содержание и ремонт инженерных систем (сетей), являющихся муниципальным имуществом с организациями, через сети которых осуществляется подача электрической и тепловой энергии, холодной воды и предоставляются услуги водоотведения.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Поддерживать помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания муниципального имущества Многоквартирного дома.

3.3.2. Содержать жилые помещения в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, в том числе находящихся в нем инженерных сетей холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения, в сроки, установленные законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры.

3.3.3. Допускать в занимаемые жилые помещения, в заранее согласованное время, специалистов Управляющей организации 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.

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

3.3.5. Уведомлять Управляющую организацию в 10-дневный срок об изменении количества проживающих человек в жилом помещении, возникновении или прекращении права на предоставление мер социальной поддержки, необходимости перерасчета платы за недополученные коммунальные услуги.

3.3.6. При планировании отсутствия в жилом помещении на срок более 2-х суток с целью предотвращения аварийных ситуаций, перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.

3.3.7. 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.

3.3.8. Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее ____ (____) числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.9. До вселения нанимателей (на основании договоров найма жилого помещения маневренного фонда) в принадлежащие Собственнику жилые помещения нести расходы на содержание муниципального имущества Многоквартирного дома, а также оплачивать услуги отопления жилых помещений.

3.3.10. Согласовать в порядке, установленном Управляющей организацией, установку индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг.

3.3.11. При сдаче жилого помещения по договору найма жилого помещения маневренного фонда, обязать производить оплату за жилищные и коммунальные услуги нанимателя. О заключении договора найма, приватизации или отчуждении квартиры Собственник обязан письменно уведомить Управляющую организацию в 10-дневный срок с момента заключения договора с указанием фамилии имени отчества нанимателя, покупателя и реквизитов договора найма или купли – продажи жилого помещения.

3.4. Собственники жилых помещений не вправе:

3.4.1. 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.

3.4.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения управляющей организации.

3.4.3. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом и в технический паспорт жилого помещения.

3.4.4. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

3.4.5. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

3.4.6. Осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

3.4.7. Производить наличные расчеты за любые виды услуг с исполнительным персоналом Управляющей организации, за исключением пунктов и касс приема платежей.

3.5. Собственник имеет право:

3.5.1. Получать своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту муниципального имущества в Многоквартирном доме, в том числе

на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и настоящим Договором.

3.5.2. Требовать снижения платы за жилищные и коммунальные услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.5.3. Получать от Управляющей организации акты о непредоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества в установленном порядке.

3.5.4. Требовать возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

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

- безвозмездного устранения недостатков выполненной работы оказанной услуги;
- соответствующего уменьшения цены выполненной работы оказанной услуги;
- безвозмездного повторного выполнения работы;

- возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы или оказанной услуги своими силами или третьими лицами.

3.5.6. Требовать от Управляющей организации производить начисления размера платежа за жилищные и коммунальные услуги с учетом имеющихся у членов семьи нанимателя прав на меры социальной поддержки в порядке, установленном законодательством РФ.

3.5.7. Обращаться с жалобами на действия или бездействие Управляющей организации в территориальные органы Государственной жилищной инспекции или иные органы, а также на обращение в суд за защитой своих прав и интересов.

3.5.8. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей организации по настоящему Договору путем создания ревизионной группы и/или через уполномоченное лицо (орган). Требовать от Управляющей организации в месячный срок предоставлять письменные ответы, связанные с исполнением настоящего Договора.

3.5.9. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии его расчетов и расчетов нанимателей по оплате жилищно-коммунальных услуг (лично либо через своего представителя).

3.5.10. Направлять Собственнику предложения о проведении капитального ремонта Многоквартирного дома.

4. Порядок расчетов по Договору

4.1. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

- стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме согласно приложений № 3, 7 к настоящему Договору;
- стоимостью коммунальных ресурсов, рассчитываемых как произведение среднего объема потребляемых ресурсов в Многоквартирном доме и тарифов, в соответствии с положениями п. 4.2. настоящего Договора.

4.2. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых мэрией города Новосибирска в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.3. Плата за содержание и текущий ремонт муниципального имущества в жилом доме, за коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.4. Плата за содержание и текущий ремонт муниципального имущества в Многоквартирном доме, за коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени. Размер пени составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

4.5. В выставляемом платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; объем (количество) потребленных коммунальных услуг; установленные тарифы на коммунальные услуги; размер платы за содержание и ремонт муниципального имущества Многоквартирного дома с учетом исполнения условий настоящего Договора; сумма перерасчета, задолженности Собственника (нанимателей) по оплате муниципального имущества Многоквартирного дома и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются: суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг; размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту муниципального имущества Многоквартирного дома, а также коммунальных услуг; дата создания платежного документа.

4.6. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт Многоквартирного дома и оплаты услуг по отоплению жилого помещения.

4.7. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан (нанимателей) внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.8. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту муниципального имущества Многоквартирного дома, указанных в Приложениях 3,4 настоящему Договору, 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 муниципального имущества Многоквартирного дома.

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 муниципального имущества в следующих месяцах при уведомлении Собственника.

4.9. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.10. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за

коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.11. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов местного самоуправления.

4.12. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации обеспечить предоставление ему платежных документов.

4.13. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.14. Прием платежей за содержание и текущий ремонт, жилищные и иные услуги осуществляется в кассах ЖЭУ, отделениях Электросвязи, почтовых отделениях, отделениях коммерческих Банков и отделениях Сбербанка России, использующих электронные или иные платежные системы и принимающих платежи в пользу Управляющей организации, а так же в пунктах приема платежей Управляющей организации.

4.15. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

5. Особые условия

5.1. Все положения разделов 2-4 настоящего Договора действуют в отношении нанимателей (права и обязанности Собственника по настоящему Договору возникают также у нанимателей, права и обязанности Управляющей организации возникают также перед нанимателем), за исключением условий договора, предусматривающих вынесения решений в отношении муниципального имущества Собственником.

При этом муниципальное образование город Новосибирск, в лице департамента энергетики, жилищного и коммунального хозяйства города, обязано уведомить нанимателя по договору найма жилого помещения маневренного фонда о порядке расчетов, указанных в разделе 4 настоящего Договора. Собственник письменно, в 10-тидневный срок извещает Управляющую организацию о возложении обязательств по оплате на нанимателя.

Если размер вносимой нанимателями платы меньше, чем размер платы, установленный Договором, оставшаяся часть платы вносится Собственником в порядке, определенном в разделе 4 настоящего Договора.

5.2. В случае неиспользование жилых помещений Многоквартирного дома Собственником для предоставления нанимателям по договором найма жилого помещения маневренного фонда в порядке и в случаях, установленных Жилищным кодексом РФ, внесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, оплата услуг отопления жилых помещений возлагается на Собственника в порядке установленном настоящим Договором.

6. Ответственность Сторон

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

6.2. Управляющая организация несет ответственность в виде:

- возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника и нанимателя и членам его семьи виновными действиями Управляющей организации;

- возмещения убытков, причиненных невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств по договору.

6.3. Собственник несет ответственность за принятие решения об установлении размера платы за содержание и ремонт, не позволяющего обеспечить надлежащее техническое и санитарное состояние муниципального имущества.

6.4. В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за жилищные и коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество зарегистрированных, после соответствующей проверки и составления акта, Управляющая организация вправе взыскать с нанимателей и членов их семей плату, не полученную по настоящему Договору.

6.5. Собственник и наниматели, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией, Собственником и третьими лицами (нанимателями и членами их семей).

6.6. Собственник помещений, и наниматели по договору найма жилого помещения маневренного фонда несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить пени в размере 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.

6.7. В случае истечения нормативного срока эксплуатации муниципального имущества Многоквартирного дома, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту муниципального имущества Многоквартирного дома в случае отказа Собственника на финансирование проведения его ремонта или замены.

6.8. В случае оказания услуг и выполнения работ, а также предоставления коммунальных услуг по настоящему Договору ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости непредоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) соответствующих услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив сумму в размере неустойки на счет, указанный Собственником и нанимателем. По желанию Собственника и нанимателя неустойка может быть зачтена в счет будущих платежей.

6.9. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный муниципальному имуществу и имуществу нанимателей и членов их семей, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

7. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору и порядок регистрации факта нарушения условий Договора

7.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещений или доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями, а также уполномоченными органами.

7.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- участия в осмотрах муниципального 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;

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями пунктов 7.2 - 7.5 настоящего раздела Договора;

- обращения в органы, осуществляющие контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям.

7.2. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту муниципального имущества или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан (нанимателям и членам их семей). В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником либо нанимателем за содержание и текущий ремонт муниципального имущества, является акт о нарушении условий Договора;

- неправомерные действия Собственника либо нанимателей и членов их семей.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником (нанимателем и членом их семей) своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

7.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (его представитель) или (нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия.

7.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя)); описание (при наличии возможности - фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (его представителя) или нанимателя (члена семьи нанимателя).

7.5. Акт составляется в присутствии Собственника (его представителя) или нанимателя (члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (его представителя) или нанимателя (члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух

экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (его представителю) или нанимателю (члену семьи нанимателя) под расписку.

7.6. Принятое решение Собственника о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору являются для Управляющей организации обязательным. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен Собственнику.

8. Срок действия Договора

8.1. Настоящий Договор заключен на период с _____ по _____.

8.2. При отсутствии заявления на расторжение Договора от одной из Сторон за один месяц до окончания срока действия Договора, настоящий Договор считается продленным на срок не выше 3-х месяцев после истечения срока договора.

9. Порядок изменения и расторжения Договора и урегулирования споров

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

Настоящий Договор может быть расторгнут:

9.1.1. В одностороннем порядке по инициативе Собственника в случаях, предусмотренных действующим законодательством;

9.1.2. В судебном порядке.

9.1.3. В случае ликвидации Управляющей организации.

9.1.4. По обстоятельствам непреодолимой силы.

9.2. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником и нанимателями.

9.3. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

9.4. В случае переплаты Собственником средств за работы (услуги) по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

9.5. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

9.6. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, собственник и Управляющая организация разрешаются в претензионном порядке. Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны оформляться Сторонами в письменной форме и направляться контрагенту письмом или вручаться лично под расписку.

9.7. В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством РФ.

9.8. Договор подлежит изменению в случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные для Собственника или Управляющей организации иные правила, чем те, которые закреплены в Договоре.

9.9. В случае прекращения у Собственника права собственности или иного вещного права на помещения в Многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Собственника считается расторгнутым. При этом расторжение договора не влечет прекращения обязательств, не исполненных Собственником на момент расторжения. Новый Собственник присоединяется к настоящему Договору путем его подписания.

10. Заключительные положения

10.1. Собственник и Управляющая организация создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

10.2. Управляющая организация является единственной организацией, с которой Собственник заключил договор управления Жилым домом.

10.3. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон и один экземпляр для департамента финансов и налоговой политики мэрии города Новосибирска.

10.4. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью.

12.5. Неотъемлемой частью Договора являются:

- Приложение 1- Акт о техническом состоянии имущества Многоквартирного дома маневренного фонда муниципального специализированного жилищного фонда города Новосибирска;

- Приложение 2 - Состав и состояние имущества Многоквартирного дома и придомовой территории;

- Приложение 3 - Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту имущества многоквартирного дома маневренного фонда муниципального специализированного жилищного фонда;

- Приложение 4 – Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту имущества многоквартирного дома маневренного фонда муниципального специализированного жилищного фонда;

- Приложение 5 - Форма отчета управляющей организации;

- Приложение 6 - АКТ № _____ передачи управления многоквартирным домом маневренного фонда муниципального специализированного жилищного фонда;

- Приложение 7 - Порядок определения размера платы за содержание и ремонт имущества.

12. Подписи Сторон

Управляющая организация

Собственник:

_____ «_____»

630 _____, г. Новосибирск, ул. _____, _____

ИНН / КПП: _____

р/с _____

_____ «_____»

БИК _____

к/с _____

Контактный телефон: _____

Директор

_____ (_____)

Согласовано:

Начальник НПО _____ В.П. Плотников

Начальник ФЭО _____ Т.Л. Кожевникова

Начальник ДФиНП _____ Б.В. Буреев

Председатель КРУО _____ К.Ш. Камалов

Акт о техническом состоянии имущества Многоквартирного дома маневренного фонда муниципального специализированного жилищного фонда города Новосибирска

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома _____
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) _____

3. Серия, тип постройки _____
4. Год постройки _____
5. Степень износа по данным государственного технического учета _____

6. Степень фактического износа _____
7. Год последнего капитального ремонта _____
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу _____
9. Количество этажей _____
10. Наличие подвала _____
11. Наличие цокольного этажа _____
12. Наличие мансарды _____
13. Наличие мезонина _____
14. Количество квартир _____
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав имущества _____

16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания _____

17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) _____

18. Строительный объем _____ куб. м
19. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками _____ кв. м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) _____ кв. м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав имущества в многоквартирном доме) _____ кв. м
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав имущества в многоквартирном доме) _____ кв. м
20. Количество лестниц _____ шт.
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) _____ кв. м

22. Уборочная площадь общих коридоров _____ кв. м
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) _____ кв. м
24. Площадь земельного участка, входящего в состав имущества многоквартирного дома _____
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) _____

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов имущества многоквартирного дома (кол-во, ед. измерения, % износа, описание работ по восстановлению)
1. Фундамент		
2. Капитальные (несущие) стены		
наружные		
внутренние		
3. Перегородки		
4. Перекрытия		
чердачные		
междуэтажные		
подвальные		
санузлов		
(другое)		
5. Крыша		
стропила		
обрешетка		
кровля		
водосточные трубы		
внутренний водосток		
(другое)		
6. Места общего пользования		
стены		
потолки		
полы		
окна		
двери		
лестничные ступени		
лестничные ограждения		
(другое)		
7. Проемы		
окна		
двери		
слуховые окна		
вентиляционные окна		
(другое)		
8. Отделка		
внутренняя		
наружная		
(другое)		
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
ванны напольные		
электроплиты		
телефонные сети и оборудование		
сети проводного радиовещания		
сигнализация		
мусоропровод		
мусороуборочные камеры		
лифт		
вентиляция		
(другое)		
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
электроснабжение		
холодное водоснабжение		
горячее водоснабжение		

водоотведение		
газоснабжение		
отопление (от внешних котельных)		
отопление (от домовой котельной)		
печи		
калориферы		
АГВ		
(другое)		
11. Прочие элементы		
крыльца		
козырьки		
балконы и лоджии		
уличное освещение		
бойлеры		
тепловые узлы		
водоподкачивающие станции		
(другое)		
12. Замощения		
проезды асфальтовые		
тротуары асфальтовые		
проезды бетонные		
тротуары бетонные		
прочие покрытия		
без покрытий		
(другое)		
13. Малые формы и детские площадки		
кирпичные		
бетонные		
деревянные		
металлические		
(другое)		
14. Контейнерные площадки		
кирпичные		
бетонные		
деревянные		
металлические		
(другое)		
15. Зеленые насаждения		
деревья		
кусты		
цветники		
газоны		
(другое)		

Выполненные капитальные ремонты:

№ п/п	Наименование элемента (элементов) и вида ремонта (выборочный, сплошной)	Дата окончания	Сумма затрат, рублей
	ИТОГО:	-	

Ш . Акт составлен комиссией, назначенной приказом главы администрации от _____ № _____, под председательством первого заместителя главы администрации _____ района

(фамилия имя отчество председателя комиссии)

_____	_____
(подпись)	(ф.и.о.)
_____	_____
(подпись)	(ф.и.о.)
_____	_____
(подпись)	(ф.и.о.)
_____	_____
(подпись)	(ф.и.о.)
_____	_____
(подпись)	(ф.и.о.)

“ _____ ” _____ 200__ г.

МП

Приложение 2

к договору № _____

от " ____ " _____ г.

Состав и состояние имущества Многоквартирного дома и придомовой территории.

№ п/п	Наименование объекта	Описание и назначение объекта
1.	Земельный участок	Границы земельного участка устанавливаются согласно кадастровому плану № _____ от _____
2.	Фундамент, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома (наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и надподвальные перекрытия, межквартирные перегородки, отделяющие комнаты различных Собственника, нанимателей и Собственника в коммунальной квартире друг от друга и от вспомогательных помещений).	В соответствии с Инструкцией по эксплуатации дома (составляется застройщиком или специализированной организацией)
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.	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.	В соответствии с Инструкцией по эксплуатации дома
5.	Иные объекты, предназначенные для обслуживания и благоустройства данного дома, расположенные на указанном земельном участке.	В соответствии с Инструкцией по эксплуатации дома

Приложение 3

ПЕРЕЧЕНЬ
обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту
имущества многоквартирного дома маневренного фонда муниципального специализированного
жилищного фонда, расположенного по адресу: _____

	Адрес			
	Общая площадь помещений Собственника, в том числе:			
	площадь Собственника жилых помещений			
	площадь Собственника нежилых помещений			
	Перечень видов работ и услуг по содержанию и ремонту имущества многоквартирного дома	Условия выполнения работ, оказания услуг	Стоимость работ и услуг в <u>год</u> , руб.	Цена работ и услуг на 1 кв.м. площади помещений в месяц, руб.
I	СОДЕРЖАНИЕ ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА			
1	Техническое обслуживание ВДИО и КЭЗ			
2	Аварийно-ремонтное обслуживание			
3	Санитарное содержание помещений общежития			
3.1.	влажное подметание лестничных площадок и маршей			
3.2.	мытьё лестничных площадок и маршей			
3.3.	влажная протирка стен, дверей, оконных ограждений, перил, чердачных лестниц, плафонов, почтовых ящиков, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, обметание пыли с потолков			
3.4.	влажная протирка подоконников, отопительных приборов,			
3.5.	мытьё окон			
3.6.	уборка площадки перед домом			

4	Уборка земельного участка, входящего в состав имущества дома			
4.1.	<i>холодный период</i>			
4.1.1.	подметание территории			
4.1.2.	сдвигание свежеснегавпавшего снега в дни сильных снегопадов			
4.1.3.	посыпка территории пескосмесью			
4.1.4.	очистка от наледи и льда крышек люков и пожарных колодцев			
4.1.5.	очистка участков территории от снега и наледи при механизированной уборке			
4.1.6.	очистка контейнерной площадки			
4.1.7.	сметание снега со ступеней и площадки перед входом в подъезд			
4.1.8.	очистка урн от мусора			
4.1.9.	протирка указателей			
4.2.	<i>теплый период</i>			
4.2.1.	подметание территории с дни без осадков или в дни с осадками до 2 см			
4.2.2.	частичная уборка территории в дни с осадками более 2 см			
4.2.3.	уборка газонов			
4.2.4.	подметание ступеней и площадок перед входом в подъезд			
4.2.5.	уборка контейнерной площадки			
4.2.6.	очистка урн от мусора			
4.2.7.	промывка урн			
4.2.8.	уборка приямков			
4.2.9.	протирка указателей			
5	Механизированная уборка дворовой территории			
6	Вывоз и утилизация КГО			
7	Вывоз и утилизация ТБО			
8	Дератизация			
9	Дезинсекция			

8	Вывоз жидких бытовых отходов			
ИТОГО стоимость работ и услуг по содержанию имущества многоквартирного дома				
II	ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА			
	Текущий ремонт			
ИТОГО стоимость работ текущего ремонта имущества				
ВСЕГО стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту имущества в многоквартирном доме				

Приложение 4

ПЕРЕЧЕНЬ

дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту имущества многоквартирного дома маневренного фонда муниципального специализированного жилищного фонда, расположенного по адресу: _____

Адрес многоквартирного дома (общежития)				
	Общая площадь помещений, в том числе:			
	площадь собственников жилых помещений			
	Площадь собственников нежилых помещений			
	Перечень работ и услуг	Дополнительно к обязательному перечню работ и услуг	Стоимость работ и услуг в год, руб.	Цена работ и услуг на 1 м. кв. площади помещений в месяц, руб.
1.	Санитарное содержание помещений общежития			
1.1	влажная протирка стен, дверей, оконных ограждений, перил, чердачных лестниц, плафонов, почтовых ящиков, шкафов, электросчетчиков и слаботочных устройств, обметание пыли с потолков			
1.2	Уборка площадки перед домом			
2.	Уборка земельного участка, входящего в состав имущества дома			
2.1	сметание снега со ступеней и площадки перед входом в подъезд			
	Итого стоимость дополнительных работ и услуг			

УТВЕРЖДЕНОПротокол собрания
Собственника помещений
от _____ № _____**Форма отчета
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. Общие сведения о многоквартирном доме**

1. Адрес многоквартирного дома _____
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) _____
3. Серия, тип постройки _____
4. Год постройки _____
5. Степень износа по данным государственного технического учета _____
6. Степень фактического износа _____
7. Год последнего комплексного капитального ремонта _____
8. Год последнего частичного капитального ремонта (с указанием участков капитального ремонта)
9. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу
10. Количество этажей _____
11. Наличие подвала _____ кв. м.
12. Наличие цокольного этажа _____
13. Количество квартир _____
14. Количество нежилых помещений, не входящих в состав имущества _____
15. Строительный объем _____ куб. м.
16. Площадь:
 - а) жилых помещений (общая площадь квартир) _____ кв. м;
 - б) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений: цоколь, пристрой, встроенное нежилое помещение) _____ кв. м;
 - в) помещений общего пользования (подвал, технический этаж, чердак, лестницы, коридоры и т.д.) _____ кв. м.
17. Площадь лестниц, включая коридоры _____ кв. м.
18. Уборочная площадь лестниц, лифтов (лестничные марши, лестничные площадки, коридоры, лифтовые кабины) _____ кв. м.
19. Уборочная площадь других помещений общего пользования (технические этажи, чердаки, технические подвалы и т.п.) _____ кв. м.
20. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома _____ кв. м.
21. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) _____

3. 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			
10.5.	Водоотведение			
10.6.	Газоснабжение			
10.7.	Отопление			
Иное				
11.	Мусоропровод			
12.	Лифт			
13.	Вентиляция			
14.	(Другое)			

Перечень работ и услуг	Годовые затраты, принятые на общем собрании, руб.	Фактические затраты, подтвержденные актами выполненных работ (услуг), руб.	Разница (руб.)
1	2	3	4
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 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			

**Отчет по затратам на содержание и текущий ремонт о имущества многоквартирного
дома за _____ г.**

	Содержание и текущий ремонт общего имущества (руб.)	Капитальный ремонт (руб.)	Коммунальные услуги (отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение) (руб.)
1. Долг на начало года			
2. Начислено			
3. Оплачено			
3.1. Оплачено жителями			
3.2. Оплачено бюджетом			
3.3. Оплачено за нежилые помещения			
4. Задолженность на конец отчетного года			
5. Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д.			
6. Выполнено работ (оказано услуг)			
7. Остаток на конец отчетного года («-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ)			
Примечание: п.3 = п.3.1 + п.3.2 + п.3.3; п.4 = п.1 + п.2 - п.3; п.5 и п.6 — данные управляющей организации; п.7 = п.2 + п.5 - п.6			

Руководитель управляющей организации

(наименование управляющей организации)

(подпись)

(фамилия, имя, отчество)

М.П.

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

Приложение 6

АКТ № _____

**передачи управления многоквартирным домом маневренного фонда
муниципального специализированного жилищного фонда**

« ____ » _____ 20 ____ г.

г. Новосибирск

_____ (наименование организации)

на

_____ (фамилия имя отчество)

основании протокола открытого конкурса передал, а

_____ (должность, наименование организации,

_____ фамилия имя отчество руководителя)

принял управление многоквартирными домами:

№п.п.	Адрес дома (улица, № дома)	Документация передана (полностью, частично)	Дата протокола собрания (копия прилагается)
1	2	3	4

По передаче недостающей документации заключен договор от ____ . ____ . 20 ____ № ____ (копия прилагается)

Согласование ДЗИО – для муниципальных организаций.

Настоящий акт является основанием для ведения учета, расчетов, перерегистрации или заключения договоров, оформления документов передающей стороной до указанной даты акта включительно, принимающей стороной - с даты, следующей за датой акта.

_____ (подпись) _____ (фамилия И.О.) МП	_____ (подпись) _____ (фамилия И.О.) МП
--	--

Порядок определения размера платы за содержание и ремонт имущества (Порядок)

1. Действие указанного в настоящем приложении Порядка распространяется на период с _____ 20__ г. по _____ 20__ г.

2. Согласно разделу 4 Договора управления, а также п.п. 3,4 и 5 настоящего Порядка стоимость соответствующих работ и услуг (цена договора), выполняемых Управляющей организацией в многоквартирном доме и определяемом в соответствии с перечнем работ и услуг, составляет _____ руб., в т.ч.:

- стоимость услуг по управлению многоквартирным домом - _____ руб.,
- из него: агентское вознаграждение Управляющей организации - _____ руб.;
- стоимость работ и услуг по содержанию общего имущества - _____ руб.;
- стоимость работ по текущему ремонту - _____ руб.;
- стоимость работ по капитальному ремонту - _____ руб.
- стоимость услуг электроснабжения _____ руб.
- стоимость услуг теплоснабжения _____ руб.
- стоимость услуг (питьевого) водоснабжения _____ руб.
- стоимость услуг горячего водоснабжения _____ руб.
- стоимость услуг газоснабжения _____ руб.
- стоимость услуг _____ руб.

3. Устанавливается следующий перечень работ и услуг по содержанию имущества, подлежащий выполнению Управляющей организацией.

Виды работ и услуг	Периодичность работ и услуг	Объемы работ и услуг	Стоимость работ и услуг, руб.	Ежемесячная цена, руб./ кв.м
1.				
И т.д.				
Итого				

3. Устанавливается следующий перечень работ по текущему ремонту имущества, подлежащий выполнению Управляющей организацией:

Объекты выполнения работ	Виды работ	Сроки проведения	Объемы работ	Стоимость работ, руб.	Ежемесячная цена, руб./ кв.м
1. Фундаменты	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.				

Объекты выполнения работ	Виды работ	Сроки проведения	Объемы работ	Стоимость работ, руб.	Ежемесячная цена, руб./ кв.м
2. Стены и фасады	Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.				
3. Перекрытия	Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.				
4. Крыши	Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.				
5. Оконные и дверные заполнения	Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.				
6. Межквартирные перегородки	Усиление, смена, заделка отдельных участков.				
7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей	Восстановление или замена отдельных участков и элементов.				
8. Полы	Замена, восстановление отдельных участков.				
9. Внутренняя отделка	Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах.				
10. Центральное отопление	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления включая домовые котельные.				
11. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки в жилых зданиях.				
12. Электроснабжение и	Установка, замена и восстановление				

Объекты выполнения работ	Виды работ	Сроки проведения	Объемы работ	Стоимость работ, руб.	Ежемесячная цена, руб./ кв.м
электротехнические устройства	работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.				
13. Вентиляция	Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции включая собственно вентиляторы и их электроприводы.				
14. Мусоропроводы	Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств.				
15. Специальные общедомовые технические устройства	Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с Собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.				
16. Внешнее благоустройство	Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.				
ИТОГО					

4. Устанавливается следующий перечень работ по капитальному ремонту, запланированный в соответствии с частью 1 и пп.20, 21, 22 части 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 и подлежащий выполнению Управляющей организацией:

Объекты выполнения работ	Виды работ	Сроки проведения	Объемы работ	Стоимость работ, руб.	Ежемесячная цена, руб./ кв.м

5. Устанавливается следующий перечень коммунальных услуг. Параметры услуг устанавливаются в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением

Виды и единица измерения услуги	Единица измерения	Объемы услуги	Стоимость услуги, руб.	Ежемесячная цена, руб./ кв.м (чел)

6. Плата за содержание и ремонт помещений вносится в следующем порядке:
(выбирается устанавливаемый Сторонами договора вариант)

- за услуги, работы по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества	- ежемесячно, в течение срока действия настоящего Порядка равномерными платежами
- за работы по текущему ремонту общего имущества	- ежемесячно, в течение срока действия настоящего Порядка равномерными платежами
	- ежемесячно в течение срока действия настоящего Порядка равномерно
	или* - в следующие месяцы равномерно (перечисляются месяцы соответствующей оплаты):
	или* - в следующие месяцы в следующих суммах: (указывается месяцы и соответствующие им суммы)
- за работы по капитальному ремонту общего имущества -	- ежемесячно в течение срока действия настоящего Порядка равномерно

7. Размер платы за 1 кв.м. жилого (нежилого) помещения для Собственника составляет:

- при ежемесячном внесении платы - _____ руб.
- при внесении платы в другом порядке:
 - в месяц _____ руб.
 - в месяц _____ руб.

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

9. Разница между размером платы за содержание и ремонт помещения для Нанимателя и Собственника и начисленной оплатой за содержание и ремонт помещения нанимателям составляет _____ руб. на 1 кв.м. общей площади помещений, в том числе:

- стоимость работ по капитальному ремонту - _____ руб.

10. Размер платы за коммунальные услуги многоквартирного дома определяется исходя из объема потребляемых ресурсов многоквартирным домом и тарифов организаций коммунального комплекса, установленных правовым актом субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления

Объемы потребленных коммунальных услуг для собственника или нанимателей определяются, в порядке, определенном в разделе III Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства от 23.05.2006г. №307 и Приложением к указанным Правилам, а в случаях неурегулированных Правилами предоставления коммунальных услуг, нормами настоящего договора.

Настоящим договором устанавливается:

10.1. Объем потребленных коммунальных услуг для мест общего пользования:

10.1.1. При наличии прибора учёта коммунальных услуг на места общего пользования – как доля от показаний прибора соответствующая доле общей площади помещений, принадлежащих Собственнику от общей площади помещений, принадлежащих всем собственникам в Многоквартирном доме (далее - Доля права).

10.1.2. При отсутствии прибора учёта коммунальных услуг на места общего пользования, наличии общедомового прибора учёта и индивидуального прибора (приборов) учёта на помещениях собственника – как Доля права от разницы показаний общедомового прибора учёта и суммы показаний индивидуальных приборов

учёта и начисленного потребления по нормативам потребления для помещений, не имеющих индивидуальных приборов учёта.

10.1.3. При отсутствии прибора учёта коммунальных услуг на места общего пользования и общедомового прибора учёта и индивидуального прибора (приборов) учёта на помещениях собственника – как Доля права от разницы показаний индивидуального прибора и начисленного потребления по нормативам потребления для помещений Собственника.

10.2. Объем потребленных коммунальных услуг по водоотведению (отводу стоков) равен сумме объема горячего водоснабжения и холодного (питьевого) водоснабжения определенный в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг и настоящим договором.

10.3. Объем потребленных коммунальных помещений, не оборудованных индивидуальными приборами учета определяется в соответствии с утвержденными нормативами потребления или, при отсутствии нормативов, на основании СНиП и характеристики деятельности, осуществляемой в нежилом помещении, предоставляемой Собственником нежилого помещения по следующей форме:

Характеристика деятельности, осуществляемой в нежилом помещении

№ пом.	Площадь нежилого помещения	Вид осуществляемой деятельности, продукции	Показатели деятельности и потребления		
			Количество	Норматив	Всего потребление

10.4. Объем потребленных коммунальных услуг для Собственника помещений, оборудованных индивидуальными приборами учета определяется в соответствии с показаниями соответствующих приборов.

10.5. Объем потребленных коммунальных услуг для Собственника помещений, не оборудованных индивидуальными приборами учета определяется в соответствии с нормативами потребления (среднемесячным потреблением за прошедший год) этих услуг (указываются значения и/или ссылка на нормативно-правовой акт, устанавливающий такие нормативы).

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

12. Тарифы организаций коммунального комплекса, устанавливаемых в порядке, определяемом действующим законодательством составляют (или делается отсылка к нормативно-правовому акту органа местного самоуправления):

- за холодное водоснабжение- _____ руб. за куб. м.;
- за водоотведение - ____ руб. за куб. м.;
- за горячее водоснабжение - _____ руб. за куб м.;
- за отопление - ____ руб. за 1 Гкал;
- за газоснабжение - ____ руб. за куб.м. (или кг, литр);
- за _____ - ____ руб. за _____.

13. В состав объема потребления коммунальной услуги для нежилого помещения включаются объемы на следующие нужды:

- потребление коммунального ресурса в нежилом помещении;
- нормативные потери ресурса во внутридомовых сетях многоквартирного дома в размере ____% от объема потребления ресурса в нежилом помещении;
- общедомовые нужды на места общего пользования в порядке установленном пунктом 1.

14. Для внесения гражданами платежей за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги Управляющая организация использует следующие платежные документы:

- для обязательных платежей (или) - расчетные книжки,
(или) - счета на оплату,
(или) - другие документы;
- для оплаты пеней – счета на оплату пеней.

15. Лицами, уполномоченными Собственником осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией обязанностей по договору управления, являются:

- (или один представитель)

(ФИО или наименование юр.лица
и ФИО руководителя)

(или группа лиц)

(№ помещ.)

(Контактный телефон)

(Ф.И.О.)

(№ помещ.)

(Контактный телефон)

(Наименование юридического лица
ФИО руководителя)

(№ помещ.)

(Контактный телефон)