ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Сергиев Посад "01" сентября 2011 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Виктория -5», ОГРН № 1095042003396, ИНН 5042108196, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице заместителя Генерального директора Козлова собственников жилья «Лотос» ОГРН 1045008360616, ИНН 5042078142, созданное в многоквартирном доме по адресу: 141300, Московская обл., г. Сергиев Посад, ул. Глинки, д. 8а (далее – Многоквартирный дом), именуемое в дальнейшем «ТСЖ», действующее по поручению, от имени, за счет и в интересах членов ТСЖ и собственников помещений в Многоквартирном доме, не являющихся членами ТСЖ, в лице председателя правления Князевой Светланы Витальевны, действующей на основании решения правления ТСЖ №__5__ от 31.08.11 г. именуемые далее Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения правления ТСЖ, указанного в протоколе от «__» ___ 2011г. № __ и хранящегося у председателя ТСЖ.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п.1.1. настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами Московской области.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию ТСЖ обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: Московская область, г. Сергиев Посад, ул. Глинки, д. 8а, обеспечивать предоставление коммунальных и иные услуги Собственникам (а также членам семьи собственников, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений) в соответствии с п. 3.1.2. – 3.1.4., осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении № 1 к настоящему Договору. Вновь создаваемое или приобретаемое общее имущество, включается в состав управляемого по данному Договору, на основании согласованного с Управляющей организацией решения правления ТСЖ и имеющейся документации на это имущество.

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес Многоквартирного дома : Россия, Московская область, г. Сергиев Посад, ул. Глинки, д. 8а
б) номер технического паспорта БТИ или УНОМ1884602;
в) серия, тип постройки жилой дом с нежилыми помещениями;
г) год постройки 2006;
д) этажность переменная 13-15-17;
е) количество квартир 368;
ж) общая площадь с учетом летних помещений 29157,2 кв. м;
з) общая площадь жилых помещений без учета летних 19147,8 кв. м;
и) общая площадь нежилых помещений 5156,7 кв. м;
к) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества 9968 кв. м;
л) кадастровый номер земельного участка 50:05:0070204:37.

2.5. Управляющая организация:

- осуществляет обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, пожарной сигнализации, мусоропровода, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм;

Обеспечивает надлежащее содержание общего имущества Многоквартирного дома, а также проведение текущего ремонта общего имущества данного дома, содержание придомовой территории, возобновление зелёных насаждений, очистку мусоропроводов, уборку лестничных клеток и общих помещений, техническое обслуживание и текущий ремонт лифтов.

2.6. Заключение настоящего договора не влечет перехода права собственности на помещения в многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права распоряжения общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном договоре.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложениями № 2 и № 3 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Обеспечивать предоставление коммунальные услуг собственникам (нанимателям, арендаторам) помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг:

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) электроснабжение (общее имущество, места общего пользования, нежилые помещения);

д) отопление (теплоснабжение)

3.1.4 Информировать ТСЖ о заключении указанных в п.п. 3.1.3 и договоров (с предоставлением копий договоров, если указанный договор заключен в отношении одного дома, расположенного по адресу: г. Сергиев Посад, ул. Глинки 8а).

3.1.5. От своего имени за счет собственников многоквартирного дома заключать с организациями коммунального комплекса договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику(ам) помещения(й).

3.1.6. Принимать от собственников плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги.

3.1.7. По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

Управляющая организация может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором (соглашением) с Собственником.

3.1.8. Требовать, в соответствии с п.4 ст.155 ЖК РФ, от Собственника помещения в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим договором, доплаты Собственником возникшейся части в согласованном порядке.

3.1.9. Требовать платы от Собственника в случае не поступления платы от его нанимателей и арендаторов в установленные законодательством и настоящим Договором сроки.

3.1.10. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить собственников помещений и ТСЖ о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.11. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящим к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

3.1.12. Вести и хранить документацию по дому, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов с учетом ограничений по защите государственной, коммерческой тайны и свободного доступа к персонифицированным данным.

По мере изменения обновлять информацию о собственниках помещений (приложение 4 к Договору) и по запросу председателя ТСЖ – направлять ему данный уточнённый список.

3.1.13. Организовать и вести прием собственников (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного договора, и рассматривать претензии ТСЖ, предложения, заявления и жалобы Собственника (нанимателя, арендатора), вести учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

Уведомить ТСЖ и Собственников (нанимателей, арендаторов) о месте и графике их приема по указанным вопросам.

3.1.14. Направлять Товариществу при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.15. Информировать ТСЖ и Собственников помещений о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг.

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 действующим законодательством.

3.1.17. Выдавать Собственникам платежные документы не позднее 10 числа следующего за оплачиваемым месяца. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доли занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.18. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы при отсутствии задолженности по оплате коммунальных платежей.

3.1.19. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний призоров и внести соответствующую информацию в техническую документацию на многоквартирный дом.

3.1.20. До начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения. За исключением аварийной ситуации.

3.1.21. По требованию Собственника (его нанимателей и арендаторов) или ТСЖ производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы.

3.1.22. Предоставлять ТСЖ отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем договоре.

3.1.23. На основании заявки председателя ТСЖ или Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению (ям) Собственника.

3.1.24. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.1.25. Заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего договора плату Собственника с определенной ТСЖ страховой организацией в случае принятия такого решения общим собранием членов ТСЖ.

3.1.26. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая (п. 3.1.25). За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности технических свойств частей застрахованного общего имущества.

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

3.1.28. По просьбе Председателя Правления ТСЖ оказывать содействие в распространении платежных квитанций собственникам помещений с реквизитами ТСЖ (кроме оплаты услуг по настоящему договору).

3.1.29. По заявкам председателя ТСЖ, проводить подготовку и украшение Многоквартирного дома и земельного участка к праздничным датам. Вести контроль над соблюдением собственниками помещений обязательств по взаиморасчетам за оказанные услуги и принимать меры к должникам и неплательщикам в соответствии с действующим законодательством.

3.1.30. Для сохранности общего имущества Многоквартирного дома – обслуживать имеющуюся систему видеонаблюдения, а так же содействовать её развитию. Организовывать просмотр и копирование архива записей в случае чрезвычайных происшествий, в пределах территории ТСЖ.

3.2. Управляющая организация вправе:

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

3.2.2. Требовать от Собственника (нанимателя, арендатора) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными счетами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации с данными предоставленными собственником (нанимателем, арендатором) и\или ТСЖ, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с действующим законодательством.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, начислять и взыскивать пени.

3.2.5. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом собственников мещений Многоквартирного дома, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях собственников, гласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.6. Прекращать исполнение услуг в соответствии с действующим законодательством в случае просрочки атежей по Договору и ограничивать предоставление коммунальных услуг.

3.3. ТСЖ обязано:

3.3.1. Проводить работу с собственниками помещений по недопущению задержек платежей

3.3.2. Осуществлять контроль над выполнением управляющей организацией ее обязательств по настоящему говору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в ногоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с полнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.3.3. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном ме.

3.3.4. Содействовать управляющей компании в обеспечении выполнения собственниками помещений требований ложений Жилищного кодекса РФ, иных нормативных правовых актов обязательств, принятых ими в силу членства в ТСЖ и заключенных с ТСЖ договоров.

3.3.5Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для мотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, ходящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей ганизацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.4. ТСЖ имеет право:

3.4.1. Представлять интересы и выступать от имени собственников помещений в многоквартирном доме в ношениях с управляющей организацией и (или) иными организациями по гражданско-правовым договорам.

3.4.2. Требовать перерасчета размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг надлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, тановленном действующим законодательством.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо добросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего говора. Форма отчета согласовывается дополнительно.

3.4.6. Решением правления ТСЖ устанавливать льготы по оплате за содержание и ремонт общего имущества в огоквартирном доме, для отдельных собственников, активно содействующих ТСЖ и Управляющей организации в целях едусмотренных данным Договором. в сумме до 9000 (девяти тысяч) рублей в месяц

3.5. Собственник обязан:

3.5.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей ругами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания членов ТСЖ, принятым в соответствии с онодательством. Своевременно предоставлять управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы и лиц, пользующихся его помещением (ями).

3.5.2. При не использовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои актные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к ещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.5.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, вышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов пления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать тановленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение ственника и их оплаты, без согласования с управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из тем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или струкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном ядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять им имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего щества в Многоквартирном доме;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие

щевые и другие жидкие бытовые отходы,

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час.(при изводстве ремонтных работ с 18.00 час. до 8.00 час. и в выходные дни.),

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке мещения.

3.5.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать воз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего говора.

3.5.5. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и монт общего имущества в Многоквартирном доме в размере пропорциональном занимаемому помещению, а также мунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ветственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нимателя или арендатора;

об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях) включая временно проживающих, а кже о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и йствия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);

об изменении объёмов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах боты установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие нные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих мунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.5.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для тра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и его оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее гласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

Обеспечить беспрепятственный доступ к запорной арматуре в любое время суток.

Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации и ТСЖ к общему имуществу, находящемуся на межквартирных площадках этажей в любое время.

3.5.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном ме.

3.6. Собственник имеет право:

3.6.1. Требовать изменения размера платы за помещение в случае не оказания части услуг и/или не выполнения ти работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в соответствии с йствующим законодательством.

3.6.2. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг надлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, тановленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской дерации.

3.6.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо добросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.6.4. Требовать от ТСЖ предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.6.5. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае чи его в наем/аренду.

4. Цена Договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения

4.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на щее имущество в многоквартирном доме, пропорциональной занимаемому Собственником жилому/нежилому помещению змере не выше муниципальных тарифов г. Сергиева-Посада решением правления ТСЖ по предложению Управляющей низации.

4.2. Цена Договора определяется как сумма платы за коммунальные услуги, содержание и ремонт гоквартирного дома.

- общей стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в год, в соответствии с перечнем приведенным в приложениях №2 и № 3 к настоящему Договору, исходя из размера платы за помещение (ст. 156 ЖК РФ),
- и стоимостью коммунальных услуг, предоставляемых по настоящему Договору.

4.3. Ежемесячная плата Собственника помещений в многоквартирном доме за содержание и ремонт общего щества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы на 1 кв. метр такой щади в месяц.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными в ковской области.

4.5. Собственник вносит плату на расчетный счет или в кассу Управляющего не позднее 20-го (Двадцатого) числа сяца, следующего за расчетным.

4.6. Плата за содержание, ремонт, коммунальные услуги и другие платежи и взносы вносится на основании лежных документов, представленных не позднее 10 (Десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

4.7. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной пункте 3.1.17, плата за помещение жет быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.8. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими тановленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, тановленном Правительством Российской Федерации.

4.9. Не использование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за помещение и за ление.

4.10. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное доснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении дивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета лежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

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

4.12. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном ме, указанных в приложениях № 2 и № 3 к настоящему Договору ненадлежащего качества и (или) с перерывами, ышающими установленную продолжительность, т.е. не оказания части услуг и/или не выполнения части работ в оквартирном доме стоимость этих работ, уменьшается в соответствии с Правилами содержания общего имущества в гоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации. Вместо не выполненных работ, ТСЖ жет потребовать производство работ и оказания услуг от Управляющей организации, не указанных в приложениях № 2 и 3 к настоящему Договору.

4.13. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация меняет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов дарственной власти.

4.14. Собственник (наниматель, арендатор) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные риоды, потребовав от Управляющей организацией платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае четов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному) или отсутствия собственника нимателя, арендатора) осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

4.15. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счет Собственника по ельному Договору на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о ведении и оплате расходов на капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации о ходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке нансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения питального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

4.16. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются по взаимному шению сторон.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в ответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том сле и при выявлении фактов, указанных в п5.3. настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей ганизации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации стоящим договором.

5.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не гистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая ганизация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

6. Осуществление контроля за выполнением управляющей организацией её обязательств по договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего договора

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора ществляется ТСЖ и (или) собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями ем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 20 рабочих дней с даты обращения формацию 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 ответствующей экспертизы);

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

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам ленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о ведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями п.6.2-6.5 настоящего раздела Договора;

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора и(или) собственника мещения (нанимателя, арендатора) составляется в соответствии с действующим законодательством в случаях:

олнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и(или) предоставления мунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а же причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в ом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

правомерных действий Собственника (нанимателя, арендатора).

анный Акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником (нанимателем, ндатором) за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере пропорциональном имаемому помещению.

отовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в вольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении шения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную мость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая ставителей Управляющей организации, ТСЖ, Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нимателя), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного а в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о шении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки шения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае подписывается остальными членами комиссии. Акт должен быть составлен в течение трех суток.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и ледствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии можности их фотографирование или видеосъемку) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и жения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нимателя, члена семьи нанимателя).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нимателя), права которого нарушены или представителя ТСЖ. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав миссии независимых лиц (например, соседей). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в трех экземплярах. ин экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку, второй передается представителю

Принятые решения ТСЖ о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для вляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий экземпляр которого должен быть приложен к Договору.

7. **Порядок изменения и расторжения договора**

7.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чём ТСЖ и Собственники должны быть предупреждёны не ее, чем за два месяца до прекращения настоящего договора в случае если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, торые Управляющая организация не отвечает;
- ТСЖ при рассмотрении вопроса о пролонгации Договора приняло иные условия Договора управления, которые лись не приемлемыми для Управляющей организации;
- собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору;

б) По инициативе ТСЖ в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений или членов ТСЖ решения соответственно о выборе иного

ания управления или иной управляющей организации, о чем управляющая организация должна быть предупреждена не ее чем за два месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей копии протокола решения общего рания;

- систематического нарушения управляющей организацией условий настоящего договора, неоказания услуг или олнения работ, указанных в приложениях № 2 и № 3 к настоящему Договору.

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании продлевать.

7.1.5. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях тельств.

7.2. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех етов между Управляющей организацией, ТСЖ и Собственником.

7.3. Расторжение договора не является основанием для ТСЖ, Собственника (нанимателя, арендатора) в прекращении тельств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего вора.

7.4. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и ийским законодательством.

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению ой из сторон.

9. Форс-мажор

9.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в ветствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось можным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях тельств либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. К тельствам вследствие неопределимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной тельностью сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны вора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны договора необходимых денежных дств, банкротство стороны договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в воре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников щений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет ственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом мер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным ом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе ться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой мещения возможных убытков.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно стить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих тельств.

10. Срок действия Договора

10.1. Договор заключен сроком на 5 (пять) лет, вступает в действие с момента его подписания.

10.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор ется продленным на тех же условиях и на тот же срок.

10.3. Срок действия договора может быть продлен на 6 месяцев, если другая организация, управляющая ногоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений или ТСЖ, в ение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими ворами срока не приступила к их выполнению.

Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и ют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. вор составлен на _____ страницах и содержит _____приложений.

Приложения:

1. Состав общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: Московская обл, г. Сергиев Посад, ул. Глинки, д. 8а;
2. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме;
3. Перечень работ по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;
4. Сведения о доле собственника в многоквартирном доме по правоустанавливающим документам с указанием их членства в ТСЖ;
5. Протокол правления ТСЖ № ____ от ___ _____

Реквизиты сторон

Товарищество собственников жилья «Лотос»:

Председатель правления С.В. Князева

печать ТСЖ

Адрес: 141315, Московская область, г. Сергиев-Посад, ул. Глинки 8а

Банковские реквизиты:

ИНН/КПП 5042078142/504201001
40703810300110011379
ОАО АБ «Пушкино», г. Пушкино
30101810000000000362
БИК 044552362

Управляющая организация: Общество с ограниченной ответственностью «Виктория-5»

Заместитель генерального директора Козлов В.А.

печать Управляющей организации

Адрес: 141300, Московская область, г. Сергиев Посад, ул. Глинки 13

Банковские реквизиты:

ИНН/КПП 5042108196/504201001
РС40702810140380004191
ОСБ 2578 Сбербанка России (ОАО)
к/с30101810400000000225
БИК 044525225

Приложение 1
к договору управления многоквартирным домом
от 01 сентября 2011г.

Состав
и состояние общего имущества в Многоквартирном доме по адресу:
г. Сергиев Посад, ул, Глинки, д. 8а
в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему Договору

В состав общего имущества в многоквартирном доме входят объекты, принадлежащие собственникам помещений на праве общей долевой собственности: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, радиотехническое, пожарное, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, малыми архитектурными формами, ограждениями, шлагбаумами, видеонаблюдением и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке на момент заключения Договора управления.
Общее имущество Многоквартирного дома, на момент заключения настоящего Договора, находится в удовлетворительном, а оборудование относящееся к общему имуществу - в исправном состоянии.

Председатель правления ТСЖ «Лотос»

_____ С.В. Князева.

М.П.

Заместитель генерального директора
ООО «Управляющая компания Виктория-5»

_____ В.А Козлов.

М.П.

10

Приложение 2
к договору управления
многоквартирным домом
от 01 сентября 2010г.

Перечень
услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме по адресу:
г. Сергиев Посад, ул, Глинки, д. 8а

№ № п/п	Наименование работ	Периодичность		примечание
I.Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования				
1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей; Мытьё лестничных площадок и маршей; Подметание площадок перед лифтами, лифтов и холлов между квартирами; Мытьё площадок перед лифтами, лифтов и холлов между квартирами; Мытьё холлов перед лифтами первых этажей;	В соответствии с графиком утверждённым правлением ТСЖ	но не реже предусмотренного нормативами по эксплуатации жилищного фонда: ЖНМ-96-01/7, ЖНМ-96-01/8	
2.	Очистка и протирка влажной шваброй мусорных камер Очистка приямка с металлической решеткой при входе на лестницу Уборка площадки перед входом в подъезд (подметание и мытье) Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода Мойка сменных мусоросборников	1 раз в неделю		
3.	Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода. Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода Дезинфекция мусоросборников	1 раз в месяц		
4.	Удаление мусора из мусороприемных камер Уборка мусороприемных камер	ежедневно		
5.	Мытье дверей и окон в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер, протирка стен Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников, отопительных приборов в помещениях общего пользования, обметание потолков	2 раза в год		
6.	Уборка чердачного и подвального помещения	1 раз в год		
7.	Подготовка дома и территории к праздникам	При поступлении заявки от председателя правления ТСЖ		
8.				
II. Уборка земельного участка, входящей в состав общего имущества в многоквартирном доме				
9.	Подметание земельного участка в летний период Убора мусора с газона, очистка урн	1 раз в сутки		
10.	Полив тротуаров	По мере необходимости		
11.	Промывка урн Сметание пыли и протирка малых форм на детских площадках.	1 раз в месяц		
12.	Мойка территории и ограждений	3 раза в тёплый период		
13.	Полив газонов	По мере необходимости		
14.	Стрижка газона, побелка деревьев	По мере необходимости		
15.	Подрезка деревьев и кустов	По мере необходимости		
16.	Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	По мере перехода к эксплуатации в весенне-летний период.		
17.	Сдвижка и подметание снега при отсутствии снегопадов.	1 раз в сутки		

18.	Сдвижка и подметание снега при снегопаде.	По мере необходимости. Начало работ не позднее 3 часов после начала снегопада.	
19.	Ликвидация скользкости	По мере необходимости	
20.	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	По мере необходимости	
21.			
	III. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора		
22.	Вывоз твердых бытовых отходов	ежедневно	
23.	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере необходимости	
24.			
	IV. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации		
25.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	2 раза в год	
26.	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмостков	По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период	
27.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования.	По мере необходимости	
28.	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных и межэтажных дверей	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период	
29.	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период	
30.			
	V. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт		
31.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения электротехнических устройств (ЖНМ-96-01/1)	Прочистка канализационного лежака 2 случая в год. Проверка исправности канализационных вытяжек 2 проверки в год. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах – 2 проверки в год. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов - 1 раз в год.	
32.	Регулировка и наладка систем отопления	По мере надобности	
33.	Поверка и ремонт коллективных приборов учета	Количество и тип приборов требующих проведения поверки _____ шт.	
34.	Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства	Ежедневно круглосуточно	
35.	Обслуживание ламп-сигналов	Ежедневно круглосуточно	
36.	Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности	Ежемесячно	
37.	Проведение электротехнических замеров: - сопротивления; - изоляции; - фазы-нуль	Согласно требованиям технических регламентов	
38.			
		VI. Прочие услуги	
39.	Дератизация	по мере необходимости	
40.	Дезинсекция	по мере необходимости	
41.			

VII. Устранение аварий и выполнение заявок населения

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	**Предельный срок выполнения ремонта**
КРОВЛЯ	

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
Протечки в отдельных местах кровли	1 сут.
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отмосток и пр. расстройство их креплений)	5 сут.
СТЕНЫ	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, грожающая их выпадением	1 сут. (с немедленным ограждением опасной зоны)
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в зимнее время в летнее время	1 сут.- 3 сут.
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сут.
ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, грожающее ее обрушению	3 сут. (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
ПОЛЫ	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 сут.
САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сут.
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления)	Немедленно
Неисправности мусоропроводов	1 сут.
ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на входе в дом — в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 ч.
Неисправности во вводораспредительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 ч.
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 ч.
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в электроплите с отключением всей электроплиты	3 ч.
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	2 сут.
ЛИФТ	
Неисправности лифта	Не более 1 сут.

Примечание. Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки ТСЖ или собственников.

Председатель правления ТСЖ «Лотос»

С.В. Князева.

М.П.

Заместитель генерального директора
ООО «Управляющая компания Виктория-5»

В.А Козлов.

М.П.

Приложение 3
к договору управления
многоквартирным домом
от 01 сентября 2010г.

Перечень
работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу:
г. Сергиев Посад, ул, Глинки, д. 8а

1. Фундаменты.
Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостков и входов в подвалы.
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.
10. Внутренняя отделка.
Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах.
11. Центральное отопление.
Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные.
12. 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.
13. Электроснабжение и электротехнические устройства.
Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.
14. Вентиляция.
Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, включая собственно вентиляторы и их электроприводы.
15. Мусоропроводы.
Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств.
16. Специальные общедомовые технические устройства.
Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, сигнализаций, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.
17. Внешнее благоустройство.
Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, ограждений, устройств ограничения проезда, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

Конкретный перечень работ, формируется на основании, результатов комиссионных периодических осмотров.

состояния общего имущества собственников Многоквартирного дома. При формировании перечня работ, используются Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (утвержденные постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170).

Председатель правления ТСЖ «Лотос»

_____ С.В. Князева.

М.П.

Заместитель генерального директора
ООО «Управляющая компания Виктория-5»

_____ В.А Козлов.

М.П.

Приложение 4
к договору управления
многоквартирным домом
от 01 сентября 2010г

Сведения
о собственниках помещений в многоквартирном доме по правоустанавливающим документам и их доле в праве на общее имущество в многоквартирном доме

№ № п/п	№ квартиры или нежилого помещения по экспликации БТИ	ФИО собственников помещений	подъезд	этаж	Номер и дата свидетельства о праве собственности на помещение	Общая площадь квартиры или нежилого помещения по экспликации БТИ (кв.м)	Площадь без учета лоджий и балконов (кв.м)	Доля собственника в помещении по правоустанав-ливающему документу (доля, процент, кв.м)	Членство в ТСЖ (да/нет, дата)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Председатель правления ТСЖ «Лотос»

_____ С.В. Князева.

М.П.

Заместитель генерального директора
ООО «Управляющая компания Виктория-5»

_____ В.А Козлов.

М.П.

Прошито и пронумеровано
16 (шестнадцать) листов