

Договор № _____
управления многоквартирным домом, расположенного по адресу:
Московская область, Истринский район, г. Дедовск, ул. _____

г. Дедовск

« ____ » _____ 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Первая Главная», именуемое далее "Управляющая организация" или «Управляющая компания», в лице Генерального директора Киреевой Светланы Анатольевны, действующего на основании Устава, с одной стороны и

(фамилия, имя, отчество гражданина, наименование организации)

(при необходимости указать всех собственников помещения(й) на праве общей долевой собственности) являющийся собственником(ами)/владельцем(ами)/пользователем(ями)

(нежилого(х) помещения(й), квартир(ы) № ____)

общей площадью _____ кв.м, жилой площадью _____ кв.м на ____ этаже _____ этажного многоквартирного дома, расположенного _____ по _____ адресу:

(далее – Многоквартирный дом), на основании

(документ, устанавливающий право собственности на жилое / нежилое помещение, источник права) № _____ от « ____ » _____ г, выданного _____

(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы, реквизиты иного договора)

(далее – «Собственник») или представитель Собственника в лице _____

(должность, фамилия, имя, отчество представителя) действующего в соответствии с полномочиями, основанными на _____

(наименование федерального закона, акта, уполномоченного на то государственного органа либо доверенности, оформленной в соответствии с требованиями п. 5 и 6 ст. 185, ст. 186 ГК РФ или удостоверенной нотариально) с другой стороны, именуемые далее Стороны, в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных и дополнительных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Предмет договора и общие положения

1.1. Предметом настоящего Договора является выполнение Управляющей организацией по заданию собственников помещений в течение согласованного срока за плату работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома согласно перечню, приведенному в Приложении №3 к настоящему договору, предоставление коммунальных услуг по холодному и горячему водоснабжению, отоплению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению /в случае, если дом газифицирован/ путем приобретения соответствующих коммунальных ресурсов у ресурсоснабжающих организаций в целях использования таких ресурсов при предоставлении коммунальных услуг Собственникам и иным пользователям помещений, управление многоквартирным домом, расположенным по адресу: Московская область, Истринский район, г. Дедовск, ул. _____, (далее - многоквартирный дом).

1.2. Стороны при исполнении настоящего Договора руководствуются условиями настоящего Договора, а также нормами Жилищного кодекса Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, правилами, регулирующими отношения наймодателей и нанимателей жилых помещений, правилами пользования жилыми помещениями, правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и иными положениями законодательства Российской Федерации.

1.3. Состав общего имущества многоквартирного дома (далее - Общее имущество) приведен в Приложении № 2 к настоящему Договору. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию Общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности.

1.4. Настоящий Договор вступает в силу (считается заключенным) с « ____ » _____ 2015 года и действует по « ____ » _____ 2018 года.

1.5. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном _____/Киреева С.А./ _____/_____ / _____/

доме, независимо от наличия/отсутствия такого Договора у конкретного собственника.

1.6. Посредством заключения настоящего Договора, Собственник реализует свое право в том числе на пользование общим имуществом в доме и подтверждает способ управления домом как – «Управляющая компания».

1.7. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников помещений многоквартирного дома на условиях общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, Истринский район, г. Дедовск, ул. _____, и согласован с управляющей организацией.

1.8. Перечень работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме включает в себя комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смена, восстановление или замена их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей жилого дома и финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который формируется исходя из взносов на капитальный ремонт, установленных нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации, и оплачивается Собственником помещений в многоквартирном доме ежемесячными взносами. Капитальный ремонт общего имущества производится в соответствии с планом, за исключением аварийных ситуаций, нарушающих благоприятные и безопасные условия проживания граждан.

2. Обязанности сторон

2.1. Управляющая организация обязана / собственными силами или с привлечением третьих лиц/:

2.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору с «__» _____ 2015 года.

2.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту Общего имущества согласно перечню, приведенному в Приложении № 3 к настоящему Договору, а также в Соглашениях об изменении условий договора, в установленные в них сроки и с указанной в них периодичностью, в пределах собранных с собственников помещений средств.

2.1.3. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт помещений и за коммунальные услуги не позднее 30 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание и текущий ремонт помещений и за коммунальные услуги в ином размере, путем размещения соответствующей информации в платежных документах и на стендах в офисе и подъездах.

2.1.4. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и текущему ремонту Общего имущества по настоящему Договору.

2.1.5. Представлять уполномоченному собственниками лицу, в первый квартал текущего года за прошедший, письменный отчет об исполнении условий настоящего Договора. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств собственников, начисленных и поступивших Управляющей организации в отчетный период, перечень исполненных Управляющей организацией обязательств (работ и услуг), с отражением их стоимости.

2.1.6. Обеспечивать пользователей помещений информацией о телефонах руководителя Управляющей организации, специалистов и поставщиков коммунальных ресурсов путем размещения их на доске информации.

2.1.7. Принимать участие в приемке общедомовых, индивидуальных, общеквартирных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию в соответствии с действующим законодательством и нормативно-правовыми актами.

2.1.8. Уведомлять Собственника о видах работ, не предусмотренных предметом настоящего Договора, но проведение которых должно быть осуществлено для сохранения безопасного проживания пользователей помещений и сохранности имущества Собственника. Управляющая организация приступает к выполнению таких работ только после принятия Общим собранием собственников порядка финансирования не предусмотренных предметом настоящего Договора работ. В случае, если порядок финансирования Собственником не определен, а Управляющей организацией такие работы выполнены в целях предупреждения нарушения безопасного проживания пользователей помещений и сохранности имущества Собственника, Управляющая организация вправе предъявить расходы на проведение таких работ Собственнику для их оплаты в месяце, следующем за месяцем, в котором данные работы были выполнены. Подтверждением необходимости проведения таких работ является акт планового или внепланового осмотра многоквартирного дома. Подтверждением стоимости выполненных работ является расчет стоимости работ, произведенный Управляющей организацией и подписанный руководителем.

2.1.9. Выдавать Собственникам и нанимателям, арендаторам платежные документы, счета не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем посредством раскладки в почтовые ящики собственными силами или с привлечением третьих лиц.

2.1.10. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим Законодательством РФ.

2.2. Собственник обязан:

2.2.1. Выбирать на Общем собрании собственников помещений совет многоквартирного дома для ведения контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему договору в соответствии с положениями п.п. 7.1 и 7.2 настоящего договора.

Если Совет дома на момент заключения настоящего Договора уже создан, Собственник обязан уведомить Управляющую компанию об этом с указанием данных состава Совета.

Если Совет дома на момент заключения настоящего Договора не создан, Собственник обязан принять все зависящие от него усилия по выбору такового в 3-х месячный срок со дня заключения настоящего Договора.

2.2.2. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту находящихся в собственности Собственника помещений, а также устройств, уведомить Управляющую организацию о проведении работ, связанных с переустройством и перепланировкой помещений до начала таких работ.

2.2.3. Извещать Управляющую организацию в течение пяти рабочих дней об изменении числа проживающих, в том числе, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан. Собственники нежилых помещений обязаны извещать Управляющую организацию в течение пяти рабочих дней об изменении вида деятельности, осуществляемого в нежилом помещении.

2.2.4. При неиспользовании помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещениям собственников при их отсутствии в городе более 24 часов.

2.2.5. Согласовывать установку общих (квартирных) приборов учета в коммунальной квартире и индивидуальных приборов учета в любых помещениях с Управляющей организацией, не производить их установку без ее соответствующего разрешения.

2.2.6. В случае отчуждения собственности произвести предоплату за услуги по содержанию и текущему ремонту жилья и коммунальные услуги за месяц вперед до момента регистрации права собственности на нового собственника в установленном законом порядке. Ответственность по содержанию общего имущества и оплату коммунальных ресурсов за период государственной регистрации недвижимости на нового собственника несет прежний собственник. Перед подачей документов на государственную регистрацию прежний собственник обязан предоставить свой новый адрес в управляющую компанию в течении 3-х дней со дня подачи.

2.2.7. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, в том числе общего, находящегося в жилом/нежилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации. Непринятие мер по устранению неисправностей, которые были в силах Собственника или несообщение в Управляющую компанию о возникновении таковых незамедлительно после обнаружения являются юридически значимыми для отказа в возмещении вреда. В этом случае при возмещении Управляющей компанией вреда третьим лицам Собственник несет полную ответственность перед Управляющей компанией.

2.2.8. Соблюдать порядок проживания собственника (пользователя/ей) в помещении в многоквартирном доме в соответствии с действующим Законодательством РФ.

2.2.9. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации и уполномоченных ею лиц в помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении и относящихся к Общему имуществу многоквартирного дома, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время. Доступ в помещение для осмотра Собственник обязан обеспечить в течении 5 дней со дня получения уведомления от Управляющей компании.

2.2.10. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов Управляющей организации и уполномоченных ею лиц для периодического контроля за снятием показаний приборов учета в порядке, оговоренном в п. 2.2.9 Договора.

2.2.11. Нести ответственность за сохранность и работоспособность общеквартирных и индивидуальных приборов учета.

2.2.12. Своевременно, самостоятельно осуществлять, либо обеспечивать снятие показаний общеквартирных и индивидуальных приборов учета и предоставлять Управляющей организации в период с 23-го по 25-е число текущего месяца. Показания общеквартирных и индивидуальных приборов учета предоставляются одним из собственников помещения или нанимателем по согласованию порядка такого предоставления между собственниками жилых помещений.

2.2.13. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях Общего имущества в многоквартирном доме незамедлительно и принимать посильные меры по локализации возможного вреда.

2.2.14. Своевременно и полностью, до 10 числа следующего месяца, следующего за отчетным, вносить плату за содержание и текущий ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, иные платежи в безналичном порядке на банковский счет Управляющей компании, в том числе с помощью согласованных платежных агентов. В случае просрочки таковой нести ответственность в виде пени в размере, установленном Законом. Потребитель коммунальной услуги по отоплению вносит плату за эту услугу совокупно без разделения на плату за потребление указанной услуги в жилом (нежилом) помещении и плату за ее потребление на общедомовые нужды. Датой платежа считается момент зачисления денежных средств на банковский счет Управляющей компании.

Управляющая компания имеет право в одностороннем порядке организовать платежи, предусмотренные настоящим Договором и действующим Законодательством РФ с помощью платёжных агентов, агентских договоров, договоров на организацию приема платежей и т.д. при неизменности величины соответствующих начислений. В этом случае датой платежа считается момент зачисления денежных средств на банковский счет соответствующего получателя.

2.2.15. Уплачивать взносы на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома и другие нужды в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. В случае просрочки таковой нести ответственность в виде пени в размере, установленном Законом.

2.2.16. Предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие право собственности на помещение или иные основания пользования помещением (квартиру, часть квартиры, комнату и иные помещения).

2.2.17. Принимать решение о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома в случаях необходимости. При непринятии такого решения, если Управляющая компания рекомендует его провести, ответственность за возможные негативные последствия несет сам Собственник солидарно с другими Собственниками.

2.2.18. Сообщать Управляющей компании сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих

(квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, установленный срок проведения очередной поверки.

Стороны в целях наиболее корректного начисления добровольно установили для Собственника следующий порядок и условия приема показаний приборов учета:

- ежемесячное предоставление показаний всех приборов учета в период с 23 до 25 число текущего месяца

2.2.19. Незамедлительно установить счетчики потребления коммунальных ресурсов внутри квартиры при начале их потребления. В целях правильности исчисления объемов потребления Собственник обязан ежемесячно в течение 3 /трех/ первых месяцев после установки таковых подавать в Управляющую компанию показания таковых /с 23 по 25 число текущего месяца/. Сверхнормативное потребление коммунальных услуг на общедомовые нужды Управляющая компания распределяет пропорционально на всех собственников помещений дома на основании настоящего договора, без созыва общего собрания.

2.2.20. Незамедлительно уведомлять Управляющую компанию о выходе из строя индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.

2.2.21. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

2.3. Наймодатели и Арендодатели соответственно принадлежащих им помещений государственного и муниципального жилищного фонда обязаны:

2.3.1. В целях обеспечения нанимателей и членов их семей, а также арендаторов услугами, предоставляемыми Управляющей организацией по настоящему договору, в течение 10-ти дней с даты заключения настоящего договора или Соглашений об изменении условий договора направить нанимателям и арендаторам извещение о выбранной Управляющей организации, о порядке уведомления нанимателей, о размерах платы за жилое помещение, сроках их действия и о порядке получения нанимателями и арендаторами иной информации об условиях обслуживания и предоставления им услуг, предусмотренных настоящим договором. При заключении договоров социального найма, найма (аренды) в период действия настоящего договора Наймодатель (Арендодатель) обязан представлять нанимателям (арендаторам) указанную в настоящем пункте информацию непосредственно в момент заключения договора.

2.3.2. Предоставить Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее 10-ти дней с даты заключения настоящего договора.

2.3.3. Информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам социального найма и найма после заключения настоящего договора (новых членах семьи нанимателя), а также о смене нанимателей или арендаторов в срок не позднее 5-ти дней с даты произошедших изменений.

2.3.4. На период не заселения жилых помещений или не предоставления нежилых помещений в пользование иным лицам оплачивать Управляющей организации работы, услуги по содержанию и ремонту Общего имущества, коммунальные услуги в соответствии с порядком, установленным п.п.4.2-4.4 настоящего договора.

2.3.5. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту сданных в наем жилых помещений и (или) переданных в пользование иным лицам нежилых помещений и устройств, находящихся в таких помещениях и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, уведомить Управляющую организацию о сроках и порядке проведения таких работ, а при намерении привлечь Управляющую организацию к их выполнению, заключить с ней в указанных целях отдельный договор.

2.3.6. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ и настоящим Договором для Собственника.

3. Права сторон

3.1. Управляющая организация имеет право:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником своих обязанностей по настоящему договору, как установленных настоящим договором, так и исходящих из норм ЖК РФ, и принятых в его исполнение правовых актов, включая начисление пеней.

3.1.2. Самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.1.3. В случае возникновения экстренной, аварийной ситуации форс-мажорного характера, последствия которой угрожают здоровью граждан, дальнейшему разрушению общего имущества многоквартирного дома Управляющая организация самостоятельно определяет необходимый объем работ, сроки восстановительных работ, их стоимость, и соответственно осуществляет необходимые ремонтные работы. Стоимость проведенных работ оплачивается Собственниками дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей организацией на основании Акта выполненных работ платежным документом, счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных ремонтно-восстановительных работ, их общая сметная стоимость, размер ежемесячного платежа. Платежи должны осуществляться Собственником до 10 числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по настоящему договору, если в помещении нет водометров или они неисправны, неопломбированы, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта, подписанного Собственником либо председателем совета многоквартирного дома, имеет право начислить оплату коммунальных услуг по нормативу потребления исходя из фактического количества проживающих за период с момента обнаружения данного факта. Установление факта проживания незарегистрированных лиц является безусловным правом Управляющей компании.

3.1.5. В случае не предоставления Собственником, нанимателями, арендаторами до 25 числа текущего месяца данных о показаниях индивидуальных приборов учета в помещениях, производить расчет размера платы за коммунальные услуги в соответствии с п. 51 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

3.1.6. Производить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб на них не реже 1 раза в год, а если проверяемые приборы учета расположены в жилом помещении потребителя, то не чаще 1 раза в 3 месяца.

3.1.7. Ограничивать, приостанавливать предоставление коммунальных услуг в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.1.8. Требовать допуска в помещение в заранее согласованное с пользователями помещений время работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.1.9. Требовать от пользователей помещений соблюдения ими правил пользования помещениями, а также норм ЖК РФ и иных правовых актов, устанавливающих права и обязанности пользователей помещений.

3.1.10. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переоборудовании и перепланировке пользователями помещений, общего имущества дома, а также в случаях их использования не по назначению.

3.1.11. Информировать правоохранительные органы об административных правонарушениях.

3.1.12. В случае наступления аварийной ситуации, приводящей к нарушению прав иных собственников по безопасному проживанию и сохранности их имущества, и при этом если устранение этой аварийной ситуации невозможно без вскрытия помещения и при отсутствии у Управляющей организации сведений о местонахождении пользователя помещения, Управляющая организация имеет право вскрыть квартиру пользователя в присутствии правоохранительных органов, с обязательным составлением акта.

3.1.13. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников или пользователей помещений в полном размере.

3.1.14. При нарушении Собственником и нанимателями, арендаторами по настоящему договору сроков внесения платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги, начислять пени в размере и порядке, установленными Законом РФ.

3.1.15. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

3.1.16. От имени собственников помещений в многоквартирном доме заключать договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (сдача в аренду, размещение оборудования, установка и эксплуатация рекламных конструкций, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание и текущий ремонт, а также на иные цели, устанавливаемые собственниками.

3.1.17. Принимать участие в общих собраниях Собственника.

3.1.18. Принимать меры по взысканию задолженности с Собственника по оплате за содержание и текущий ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.1.19. Снимать с себя ответственность за нарушение качества предоставления услуг, в случае, если оно произошло по вине Собственника или третьих лиц.

3.1.20. Безвозмездно или возмездно размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, являющихся общим имуществом собственников многоквартирного дома. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

3.1.21. Определять необходимость выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.22. Для принятия решений на общем собрании Собственников помещений вносить предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением капитального ремонта.

3.1.23. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации, в том числе представлять интересы Собственника в отношениях с третьими лицами, судах.

3.1.24. В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении нового размера платы за содержание и ремонт жилого помещения по окончании срока действия прежнего тарифа, или если таковой вопрос на общем собрании собственников не рассматривался, такой размер

устанавливается управляющей организацией самостоятельно в безакцептном порядке для всех собственников в размере, установленном для аналогичного дома органом местного самоуправления.

3.2. Собственник имеет право:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору.

3.2.2. При причинении имуществу Собственника или пользователя ущерба вследствие аварий в инженерных сетях общего пользования требовать от Управляющей организации составления акта и возмещения вреда на основе обоснованной претензии. Досудебный порядок является обязательным.

3.2.3. Привлекать Управляющую организацию к выполнению работ, услуг, связанных с управлением многоквартирным домом, но не составляющих предмет настоящего договора, только по отдельному договору, заключаемому с Управляющей организацией в указанных целях.

3.2.4. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту Общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с настоящим договором и Закону РФ.

3.2.5. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.2.6. Требовать в соответствии с действующим законодательством перерасчета размера оплаты за коммунальные услуги, рассчитываемые исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и численности пользователей помещением, в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех пользователей помещения, принадлежащего Собственнику, при условии представления подтверждающих документов в порядке, утвержденном Правительством РФ.

3.2.7. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего договора в течении первого квартала следующего года.

3.2.8. Контролировать через совет многоквартирного дома качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по содержанию и текущему ремонту Общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг.

3.2.9. При наличии технических возможностей поменять за свой счет индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов с обязательным опломбированием представителями Управляющей организации.

3.2.10. По согласованию с Управляющей организацией Собственники могут погасить имеющуюся задолженность по внесению платы, работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами, на условиях Управляющей организации.

3.2.11. Вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям в случае, когда решение о переходе на такой способ расчетов и о дате перехода принято общим собранием собственников помещений. Собственники помещений обязаны в срок не позднее 5 рабочих дней со дня принятия указанного решения предоставить Управляющей организации протокол общего собрания о принятом решении. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением плательщиками своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед Управляющей организацией.

3.2.12. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством, по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом.

4. Размер и порядок оплаты по договору

4.1. Цена Договора и размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется в соответствии с размером площади помещения, занимаемой Собственником.

4.2. Цена Договора определяется из:

- платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом;
- платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- платы за коммунальные услуги.
- взносов на капитальный ремонт
- иных услуг и работ

4.3. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с Перечнем услуг и работ по управлению и содержанию общего имущества и Планом работ по текущему ремонту общего имущества и ежегодно устанавливается на общем собрании Собственников с учетом предложений Управляющей организации.

В случае неприятия собственниками на их общем собрании решения об установлении плана работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, такой план в целях установления размера платы за жилое помещение может быть установлен Управляющей организацией самостоятельно в одностороннем порядке не чаще, чем

один раз в год. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома может быть изменен на основании решения общего собрания собственников помещений в доме.

Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании отказались установить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предложенный Управляющей организацией (при наличии кворума) на очередной календарный год или не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (отсутствовал кворум), такой размер устанавливается на основе тарифа, установленного соответствующим органом власти.

В случае, если тариф, установленный соответствующим органом власти не покрывает расходов Управляющей организации по содержанию и ремонту общего имущества, Управляющая организация имеет право расторгнуть настоящий Договор в 30-ти дневный срок со дня уведомления совета дома.

Размер платы за услуги по содержанию и текущему ремонту жилого помещения может быть индексируем пропорционально изменению тарифа на содержание и текущий ремонт жилого помещения многоквартирного дома, применяемому для собственников помещений многоквартирного дома, согласно решению Совета депутатов.

4.4. Расчетный период для оплаты работ и услуг по договору устанавливается в один календарный месяц. Срок оплаты - до 10 числа месяца, следующего за истекшим. Моментом оплаты считается поступление денежных средств на расчетный счет Управляющей организации. В случае, если 10-е число месяца, в котором должна производиться оплата, приходится на нерабочий день – платеж должен быть произведен в ближайший рабочий день. Организация платежей осуществляется Управляющей компанией в любой момент на свое усмотрение при условии неувеличения соответствующего начисления.

4.5. Плата за работы и услуги, предусмотренные настоящим договором, вносится Собственниками – юридическими лицами самостоятельно в безналичном порядке на основе настоящего договора без предоставления счета, Собственниками - физическими лицами и нанимателями муниципального жилищного фонда на основании соответствующих платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим, путем перечисления на расчетный счет, указанный в платежном документе. Платежный документ доставляется собственнику- физическому лицу в его почтовый ящик. В случае, если на первое число Собственник – физическое лицо такого документа не обнаружит, то он обязан до 10 числа получить дубликат в офисе управляющей компании. Платеж физические лица производят через любой банк. При наличии просроченной задолженности за содержание и ремонт жилого(нежилого) помещения и коммунальные услуги, денежные средства, перечисленные Собственником на расчетный счет Управляющей компании, независимо от назначения платежа и периода оплаты, указанного в едином платежном документе, засчитываются в погашение задолженности за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения и коммунальные услуги предыдущих периодов, а в оставшейся части в счет текущей оплаты, согласно условий настоящего договора.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными в установленном законодательством порядке по тарифам, установленным уполномоченными органами. При изменении тарифов на холодную и горячую воду, водоотведение, тепловую и электрическую энергию Управляющая организация производит Собственнику соответствующий перерасчет со дня их изменения без внесения изменений в настоящий договор.

4.7. Плата за содержание и текущий ремонт жилого (нежилого) помещения рассчитывается как произведение общей площади жилого (нежилого) помещения и размера платы за 1 кв. метр. Размер платы за 1 кв. метр включает в себя расходы на услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе затраты на истребование задолженностей с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг. Управляющая организация имеет право использовать переплату по коммунальным услугам и услугам по содержанию и ремонту жилого(нежилого) помещения в целях погашения имеющейся задолженности, путем зачета указанных сумм, при проведении корректировки размера платы за коммунальные услуги и услуги по содержанию и ремонту жилого (нежилого) помещения, в порядке, установленном действующим законодательством.

4.8. Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.9. Не использование Собственником занимаемого помещения в доме не является основанием для невнесения платы за управление, содержание, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и отопление.

4.10. 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.

4.11. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе произвести расчет по количеству проживающих. Данная норма применяется в случае неисправности водомера, а также его неопломбирования или неисправности.

4.12. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на 1 кв. метр в месяц устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

5. Ответственность сторон

5.1. Ответственность Управляющей организации:

_____/Киреева С.А./

_____/_____

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе, по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством с обязательным соблюдением досудебного порядка урегулирования.

5.1.2. Управляющая организация несет ответственность по настоящему договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления настоящего договора в силу. Размер ответственности по возмещению вреда Собственнику или пользователю не может превышать сумму, внесенную Собственником или пользователем по настоящему договору за весь период его действия по разделу «Содержание и ремонт общего имущества»

5.1.3. При истечении нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, в случае не принятия Собственниками необходимых мер, предусмотренных законодательством, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатационного оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.1.4. Управляющая организация не несет ответственность:

- по обязательствам Собственника, нанимателей, арендаторов перед третьими лицами, в том числе по обязательным платежам: плате за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги;
- за противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- за использование Собственником, нанимателями, арендаторами общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- за не обеспечение Собственником, нанимателями, арендаторами своих обязательств, установленных настоящим договором, нарушение правил техники безопасности, противопожарных норм, санитарно-гигиенических норм и т.д.;
- за аварии, произошедшие не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);

5.2. Ответственность Собственника:

5.2.1. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги Собственники, наниматели, арендаторы обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными действующим законодательством РФ.

5.2.2. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.2.3. В случае несвоевременного или неточного предоставления Собственником сведений, изложенных в п. 2.2.18 Договора, Управляющая компания начисляет плату Собственнику за коммунальные ресурсы исходя из норм, определенных соответствующими нормативами.

5.3. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т. п.

Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

6. Порядок разрешения споров

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, должны быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам в досудебном порядке.

6.2. В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в суде по месту нахождения Управляющей компании, в порядке, установленном действующим законодательством.

6.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником Управляющей организации в течение 30 дней от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии, жалобы, предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

7. Порядок осуществления контроля

7.1. Контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений осуществляет совет многоквартирного дома. Информация о членах совета многоквартирного дома, об их контактных телефонах,

адресах и сроке действий их полномочий доводится до сведения Управляющей организации с обязательным представлением оригинала протокола Общего собрания собственников в срок не позднее 3-дней с даты принятия такого решения.

7.2. Управляющая организация на основании запроса от Совета дома предоставляет отчет о выполненных работах и оказанных услугах путем размещения на досках объявлений каждого подъезда многоквартирного дома. В случае если в течение двух дней после размещения такого объявления от Собственника не поступит обоснованных претензий по видам и объемам предоставленных работ и услуг, представленные в таком отчете, работы и услуги считаются выполненными и оказанными.

7.3. Принятые в установленном п.7.2 настоящего договора порядке работы и услуги являются основанием для подписания соответствующих актов между Управляющей организацией и Собственником, если таковые требуются по Закону РФ.

Указанные в настоящем пункте акты подписываются в 3-х дневный срок и один экземпляр возвращается Управляющей организации, либо направляется письменный мотивированный отказ от его подписания. В случае, не выполнения данного условия отказ от подписания акта считается не обоснованным, а обязательства Управляющей организации по настоящему договору выполненными в полном объеме, надлежащим образом и подлежат оплате.

7.4. Работы и услуги по содержанию общего имущества, выполняемые Управляющей организацией постоянно признаются выполненными (оказанными) и не требуют составления акта об их приемке при отсутствии претензий (жалоб) со стороны собственников помещений.

7.5. Управляющая организация на основании запроса предоставляет Собственнику отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора посредством ссылки на сайт. В отчете указываются:

- сведения о соответствии (несоответствии) фактического перечня, объемов и качества работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома условиям настоящего Договора, и в Соглашениях об изменении условий договора о соответствии объемов и качества коммунальных услуг нормативным требованиям установленным правилами, исходящих из правовых актов жилищного законодательства;

8. Условия изменения и расторжения договора

8.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случаях, предусмотренных действующим законодательством, если Собственники возместили задолженность по оплате за жилищно-коммунальные и иные услуги перед Управляющей организацией и покрыли ее убытки, возникшие в связи с расторжением настоящего договора;

б) по инициативе Управляющей организации, в случае:

- не принятие решения общим собранием собственников о размере платы за содержание и текущий ремонт жилья, позволяющего выполнить объем работ по содержанию и ремонту жилья в соответствии с нормами и регламентами, предусмотренными действующим законодательством;

- превышения суммы задолженности по оплате за услуги по содержанию и текущему ремонту жилья и коммунальным услугам свыше 10% от суммы начисления по всем жилым и нежилым помещениям в течение 3-х и более месяцев в течении всего срока действия настоящего Договора.

8.1.2. По соглашению сторон.

8.1.3. В судебном порядке.

8.1.4. В случае смерти Собственника, со дня смерти.

8.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

8.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

8.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы.

8.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях/или иных по соглашению сторон.

8.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через три месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления.

8.3.1. В случаях, указанных в п. 8.1.1(б) настоящего Договора односторонний отказ от исполнения договора (внесудебный порядок, расторжение договора без суда) так же является правом Управляющей компании. Данное право Управляющая компания реализует путем направления другой стороне письменного уведомления за 60 дней до даты одностороннего отказа / п. 3 ст. 450, 782 Гражданского кодекса/.

8.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Заказчика должна уведомить орган местного самоуправления для принятия ими соответствующих решений.

8.5. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

8.6. Расторжение Договора или отказ от исполнения Договора со стороны Управляющей компании не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

8.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения

Управляющая организация получает от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет за минусом расходов, связанных с перечислением.

8.8. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения Дополнительного соглашения к договору, являющегося его неотъемлемой частью.

9. Порядок подписания настоящего договора

9.1. Настоящий договор Собственники помещений направляют для подписания Управляющей организации после утверждения его условий на общем собрании и подписания Собственниками помещений. Протокол Общего собрания об утверждении условий договора представляется Управляющей организации и хранится в порядке, установленном Общим собранием собственников.

9.2. Настоящий договор составлен на 11 страницах на русском языке. Стороны заверяют друг друга в отсутствии кабалы, необходимости одобрения и иных ограничений к заключению настоящего Договора.

10. Прочие условия

10.1. Все приложения к настоящему договору, а также дополнительные соглашения и приложения к ним являются неотъемлемой частью настоящего договора и действуют на период, указанный в них или на весь период настоящего договора.

10.2. Управляющая организация не имеет права передавать исполнение настоящего договора третьим лицам без согласия на то общего собрания собственников. Управляющая организация вправе передать выполнение отдельных услуг третьим лицам. Вся ответственность по договору с третьими лицами лежит на Управляющей организации.

10.3. Условия настоящего договора определены общим собранием собственников помещений и являются одинаковыми для всех собственников помещений. Признание отдельного пункта или части Договора недействительными не ведет к признанию недействительным всего Договора.

10.4. Условия настоящего договора распространяются на Собственников, приобретающих права на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего договора, с даты приобретения соответствующего права вне зависимости от срока и исполнения условий подписания ими других договоров.

10.5. К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1 - Акт разграничения ответственности за эксплуатацию и сохранность сетей и оборудования в МКД;

Приложение № 2 - Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома по адресу: Московская область, Истринский район, г. Дедовск, ул. _____;

Приложение № 3 - Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

Приложение № 4 – Расчет платежей собственника.

10.6. Во всем ином, что прямо не оговорено в настоящем документе, стороны пользуются в качестве регулирующего документа ПОСТАНОВЛЕНИЕМ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 6 мая 2011 г. N 354 «О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ СОБСТВЕННИКАМ И ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ И ЖИЛЫХ ДОМОВ» со всеми актуальными изменениями и дополнениями.

10.7. Признание недействительным отдельного пункта Договора не влечет недействительность всего Договора.

10.8 Стороны договорились, что в случае признания настоящего Договора недействительным, независимо от причин такой недействительности, взаиморасчеты сторон по возврату всего полученного по сделке будут производиться в следующем порядке:

- в части использованных и оплаченных Собственником услуг и начислений – денежные средства не возвращаются, а признаются оплатой за потребленные энергоносители и упущенную выгоду управляющей компании;

- в части использованных и неоплаченных Собственником услуг и начислений, конклюдентных действиях – Собственник обязуется выплатить Управляющей компании полученное неосновательное обогащение исходя из стоимости, указанной в настоящем Договоре.

10.9. Пункт 8.8. настоящего Договора действует независимо от признания Договора недействительным и является отдельным соглашением Сторон, предусматривающим порядок взаиморасчетов Сторон в случае признания Договора недействительным.

11. Реквизиты и подписи сторон

Собственник: _____

Адрес: _____

Паспорт: _____

_____/Киреева С.А./ _____/_____

телефон : _____

Управляющая компания: ООО УК «Первая Главная»
ИНН 5017093370 / КПП 501701001
ОГРН 112 5017000503 от 06.03.2012 г.
Юр. адрес: 143530, Московская область,
Истринский район, г. Дедовск,
ул. 1-я Главная, д.1, офис 41.
р/с 40702810900000026210
в Дополнительном офисе «Дедовский» ВТБ 24 (ЗАО)
БИК 044525716
к/с 30101810100000000716 в ОПЕРУ
Московского ГТУ Банка России
Генеральный директор ООО УК «Первая Главная»
Киреева Светлана Анатольевна

«Собственник»

_____/Подпись, ФИО/

«Управляющая компания»

Генеральный директор
ООО УК «Первая Главная»

_____/Киреева С.А./

М.П.

Приложение № 1 - Акт разграничения ответственности за эксплуатацию и сохранность сетей и оборудования в МКД по адресу:

Московская область, Истринский район, г. Дедовск, ул. _____

к Договору № _____ от _____

Разграничение ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственником:

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора между ООО УК «Первая Главная» именуемым в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Собственником помещений/я/, именуемые в дальнейшем «Собственник» и составлен о нижеследующем:

1. Границы ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственником, представлены в Таблице 1.

2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.

3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3 –х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей компании, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственником за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.

5. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей компании, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей компании, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей компании или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится в этом за счет средств Собственника.*

7. На момент вступления Договора № __ от _____ в силу приборы учета водопотребления в помещении № _____ имеют следующие показания:

- Холодная вода /ванна/ – водомер № _____ дата изготовления - _____ г. – показание _____.
- Холодная вода /кухня/ – водомер № _____ дата изготовления - _____ г. – показание _____.
- Горячая вода /ванна/ – водомер № _____ дата изготовления - _____ г. – показание _____.
- Горячая вода /кухня/ – водомер № _____ дата изготовления - _____ г. – показание _____.
- Тепловой счетчик № _____ дата изготовления - _____ г. - показания _____.
- Электросчетчик № _____ дата изготовления - _____ г. – показания _____.

* В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно после выставления Управляющей компанией соответствующего счета. - квитанции

Таблица 1.

№ п/п	Управляющая организация	Собственник
1	Стояки горячего и холодного водоснабжения, ответвления от стояков до первого резьбового соединения	От первого резьбового соединения на ответвлениях от стояков горячего и холодного водоснабжения, запорно-регулирующая арматура, фильтры, счётчики воды и другое сантехническое оборудование.
2	Стояки внутридомовой системы отопления, отопительные приборы, установленные согласно проекту.	Отключающие устройства на ответвлениях от стояка, отопительные приборы (за исключением установленных по проекту), либо первое резьбовое, сварное соединение от стояка в случае отопительных приборов внутриквартирных, или не по проекту
3	Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства до окончечников кабеля вводного автомата квартирных РЩ	Вся система электроснабжения по квартире от окончечников кабеля вводного автомата квартирного РЩ
4	Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками общий канализационный стояк	Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба крестовин или тройника общего стояка
5	Домофон –оборудование, линия до входа в квартиру	Домофон - линия и оборудование после входа в квартиру

«Собственник»
_____/_____/

«Управляющая компания»
Генеральный директор ООО УК «Первая Главная»
_____/Киреева С.А./

к Договору № _____ от _____

управления Многоквартирным домом по адресу:
Московская область, Истринский район, г. Дедовск, ул. _____

Характеристики многоквартирного дома:

Адрес: 143530, Московская область, Истринский район, г. Дедовск, ул. _____

Год постройки: _____

Этажность: 10

Количество квартир: 120

Количество нежилых помещений: ____

Площадь здания: _____, площадь жилых(нежилых)помещений без учета лоджий и балконов 6590,60 кв. м.

Строительный объем: _____ куб.м.

Состав общего имущества Многоквартирного дома по адресу: Московская область, Истринский район, г. Дедовск,

1. Межквартирные лестничные площадки.
2. Крыльцо.
3. Тамбуры.
4. Подъезды.
5. Лестницы.
6. Коридоры.
7. Технические этажи.
8. Чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).
9. Крыши.
10. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома.
11. Служебные помещения.
12. Кладовые.
13. Подсобные помещения.
14. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.
15. Прилегающий земельный участок в установленных границах включая: с элементы озеленения и благоустройства, поверхность подъездных путей, пешеходных дорожек, мест парковки, а также подземное пространство в границах дворовой территории (включается в состав общего имущества после проведения межевания придомового земельного участка и постановки его на кадастровый учет).
16. Иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на придомовом земельном участке (включаются в состав общего имущества после проведения межевания придомового земельного участка и постановки его на кадастровый учет).
17. Иные помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.

Подписи Сторон

«Собственник»

_____/Подпись, ФИО/

«Управляющая компания»

Генеральный директор

ООО УК «Первая Главная» _____

/Киреева С.А./

_____/Киреева С.А./

_____/_____/

Приложение № 3
к Договору № _____ от _____
управления Многоквартирным домом по адресу:
Московская область, Истринский район, г. Дедовск, ул. _____

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ

I. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений многоквартирного дома

1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (набивка сальников, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).
2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре: разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).
3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электроламп в помещениях общественной пользования, смена и ремонт выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.).
4. Прочистка канализационного лежачка.
5. Проверка исправности канализационных вытяжек.
6. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.
7. Проверка заземления оболочки электрического кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
8. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

II. Работы, выполняемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний период

1. Снятие пружин (доводчиков) на входных дверях.
2. Консервация системы центрального отопления.
3. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.
4. Ремонт просевших отмоствок.
5. Устройство дополнительной сети поливочных систем (в случае необходимости).

III. Работы, выполняемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период

1. Утепление оконных и дверных проемов.
2. Замена разбитых армированных стекол окон и дверей.
3. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
4. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи.
5. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.
6. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
7. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.
8. Установка дверных доводчиков и пружин на входных дверях.
9. Ремонт и укрепление входных дверей.

IV. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров

1. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.
2. Уплотнение сгонов.
3. Прочистка внутренней канализации.
4. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.
5. Укрепление трубопроводов.
6. Проверка канализационных вытяжек.
7. Мелкий ремонт изоляции.
8. Смена перегоревших электроламп в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.
9. Устранение мелких неисправностей электропроводки.
10. Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателем.

V. Прочие работы

1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
2. То же вентиляции.
3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
4. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.

_____/Киреева С.А./ _____/_____ /

5. Подготовка зданий и территории микрорайона к праздникам.
6. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.
7. Уборка и очистка придомовой территории.
8. Уборка жилых, подсобных и вспомогательных помещений.
9. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. на лестничных клетках.
10. Удаление мусора из здания и его вывоз.

Виды работ, периодичность выполнения работ.

1. Содержание помещений общего пользования

- 1.1. Уборка лестничных площадок и маршей первого этажа: мытье 1 раза в день, подметание 1 раза в день
- 1.2. Уборка лестничных площадок и маршей выше первого этажа: подметание 2 раза в неделю, мытье 1 раз в неделю.
- 1.3. Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования 2 раза в год
- 1.4. Дератизация 1 раз в год и по мере необходимости;
- 1.5. Дезинсекция по мере необходимости.

2. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме:

- 2.1. Подметание земельного участка в летний период в дни с сильными осадками 1 раз в сутки
- 2.2. Подметание земельного участка в летний период в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см 1 раз в сутки
- 2.3. Уборка мусора с газона
 - листья, сучья, мусор 1 раз в сутки
 - случайный мусор 1 раз в сутки
- 2.4. Очистка урн 1 раз в сутки
- 2.5. Уборка мусора на контейнерных площадках 1 раз в сутки
- 2.6. Сдвигка и подметание территории в дни без снегопада 1 раз в сутки
- 2.7. Сдвигка снега при снегопаде 3 раза в сутки
- 2.8. Подметание снега при снегопаде 2 раза в сутки
- 2.9. Полив газонов по мере необходимости
- 2.10. Стрижка газонов по мере необходимости
- 2.11. Ликвидация наледи в дни гололеда

3. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации

- 3.1. Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования по мере необходимости
- 3.2. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов по мере необходимости
- 3.3. Проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий по мере необходимости

4. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт

- 4.1. Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения 2 раза в год. Тех. этажи подвалы ежедневно.
- 4.2. Прочистка канализационного лежачка 1 раз в 3 месяца
- 4.3. Проверка исправности канализационных вытяжек 2 раза в год
- 4.4. Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции 2 раза в год
- 4.5. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах 2 раза в год
- 4.6. Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в электротехнических устройствах 2 раза в год
- 4.7. Осмотр электросети, арматура, электрооборудование на л/клетках 1 раз в месяц
- 4.8. Осмотр силовых установок 1 раз в месяц
- 4.9. Проверка изоляции электропроводки и ее укрепление 1 раз в месяц
- 4.10. Проверка заземления/сопротивления оболочки электрокабеля 1 раз в год
- 4.11. Замеры сопротивления изоляции проводов 1 раз в год
- 4.12. Осмотр системы центрального отопления 2 раза в год
- 4.13. Регулировка и наладка систем отопления 1 раз в год
- 4.14. Испытание систем центрального отопления 1 раз в год
- 4.15. Консервация, промывка систем центрального отопления 1 раз в год
- 4.16. Промывка системы центрального отопления 1 раз в год
- 4.17. Устранение незначительных неисправностей в системе теплоснабжения 1 раз в год, по мере необходимости
- 4.20. Проверка коллективных приборов учета
 - визуальный осмотр и проверка наличия и нарушения пломб на ПНР. вычислителя, датчиков давления 1 раз в месяц
 - снятие и запись показаний с вычислителя в журнал 1 раз в месяц

- составление акта (при нарушении правил эксплуатации прибора) с представителями абонента и поставщиком по мере необходимости
 - проверка работоспособности запорной арматуры (герметичность перекрытия потока воды) для отключения фильтров. Разбор фильтра. Очистка фильтра от накипи (отложений) 4 раза в год
 - установка фильтра для очистки теплоносителя с креплением резьбовых соединений. Замена сетки 4 раза в год
 - запуск воды с общего вентиля к счетчику. Проверка работы теплосчетчика 4 раза в год
 - проверка работоспособности водонапорной арматуры (герметичность перекрытия потока). 2 раза в год
 - выборочная метрологическая поверка теплосчетчиков (проверка функционирования теплосчетчиков): 1 раз в 4 года по требованию Теплосети
 - профилактические работы. Очистка первичных датчиков от отложений и ржавчины 1 раз в год
 - поверка (настройка) тепловычислителя 1 раз в 3 года
 - съем данных с тепловычислителя с помощью переносного компьютера, адаптера (для предоставления в теплоснабжающую организацию) 1 раз в месяц
 - обсчет данных, оформление справок, распечатка архивов данных 1 раз в месяц
- 4.22. Устранение аварии на внутридомовых инженерных сетях 24 часа в сутки

5. Текущий ремонт

- 5.1. Ремонт освещения и вентиляции подвала по мере необходимости
- 5.2. Восстановление защитноотделочного покрытия пола по мере необходимости
- 5.3. Устранение протечек кровли ежегодно
- 5.4. Ремонт теплового узла 1 раз в год
- 5.5. Ремонт насосов, магистральной запорной арматуры, автоматических устройств по мере необходимости
- 5.6. Ремонт оборудования, приборов и арматуры водопроводной сети общего пользования по мере необходимости
- 5.7. Ремонт коллективных приборов учета воды по мере необходимости
- 5.8. Ремонт, замена осветительных установок помещений общего пользования 1 раз в год
- 5.9. Окраска ограждений газонов 1 раз в год
- 5.10. Окраска малых форм (детских площадок) 1 раз в год
- 5.11. Восстановление газонов (подсыпка земли, семян) 1 раз в год
- 5.12. Промывка пристенного дренажа 1 раз в 3 года

Подписи Сторон

«Собственник»

_____/Подпись, ФИО/

«Управляющая компания»

Генеральный директор
ООО УК «Первая Главная»

_____/Киреева С.А./

_____/Киреева С.А./

_____/_____/

Приложение № 4
к Договору № _____ от _____
управления Многоквартирным домом по адресу:
Московская область, Истринский район, г. Дедовск, ул. _____

Расчет платежей Собственника

Площадь здания- _____ кв. м

Площадь жилых (нежилых) помещений без учета лоджий и балконов – _____ кв. м.

1. Жилищно-коммунальные и иные услуги:

- содержание и ремонт жилого помещения без мусоропровода 29,50 руб. с 1 кв. м. общей площади жилого (нежилого) помещения за один календарный месяц:

***содержание жилого фонда 23,0 руб. с м²;**

***расходные материалы, текущий и аварийный ремонт 6,50 руб. с м².**

- . отопление** – на основании показаний домового прибором учета тепловой энергии;
- . водоснабжение** – на основании показаний коллективных и индивидуальных прибором учета холодной и горячей воды;
- . водоотведение** – на основании суммированных показаний коллективных и индивидуальных прибором учета холодной и горячей воды;
- . охранные услуги – на основании договора с ЧОП;
- . обслуживание лифтов – на основании договора, заключенного со специализированной организацией;
- . домофон (запирающее устройство)- на основании договора, заключенного со специализированной организацией;
- . видеодомофон – на основании договора, заключенного со специализированной организацией;
- . вывоз крупногабаритного и строительного мусора – на основании договора, заключенного со специализированной организацией;
- . сбор вывоз ТБО- на основании договора, заключенного со специализированной организацией;
- . паспортный стол- на основании договора, заключенного со специализированной организацией;
- . обслуживание антенны- на основании договора, заключенного со специализированной организацией;
- . обслуживание пожарной сигнализации- на основании договора, заключенного со специализированной организацией;

2. Целевые сборы (единовременный платеж)*:

- . периметровая система видеонаблюдения – на основании договора, заключенного со специализированной организацией;
- . установка заграждения при въезде на территорию двора- на основании договора, заключенного со специализированной организацией;

Примечание:

* Оплата целевых сборов, производится с общей площади помещения без учета площади балконов и лоджий;

** Если индивидуальные приборы учета холодной и горячей воды, а так же тепловой энергии не введены в эксплуатацию, оплата услуг холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения осуществляется по нормативам водопотребления и теплоснабжения, утвержденным Истринским муниципальным районом Московской области.

Подписи Сторон

«Собственник»

_____/Подпись, ФИО/

«Управляющая компания»

Генеральный директор

ООО УК «Первая Главная»

/Киреева С.А./

_____/Киреева С.А./

_____/_____