

Договор управления многоквартирным домом

г. Сергиев Посад

«_____» _____ 201__ года

ООО «Респект-СП» в лице директора Федоровой Ирины Михайловны, действующего на основании Устава и бессрочной лицензии № 1075 от « 14» октября 2015г., именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и собственник (собственники) помещения расположенного по адресу: Московская область, г. Сергиев Посад, _____, многоквартирный дом № _____,

(Ф.И.О. собственника помещения)

(Ф.И.О. собственника помещения)

(Ф.И.О. собственника помещения)

в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, заключили договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

Настоящий договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом, т.к. включает элементы разных видов договоров, предусмотренных пунктами 3.1.14, 3.2.1., 3.2.3., 4.9., 4.10.

1.1. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением кв. № _____ находящимся в данном многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и Общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.2. «Управляющая компания» - организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг.

1.3. Общее имущество в многоквартирном доме - 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, 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 и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Состав общего имущества многоквартирного дома и околodomовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на строение. Состояние общего имущества определено Актом осмотра (Приложение №2). Схема разграничения эксплуатационной ответственности приведена в Приложении №3.

1.4. Высший орган управления многоквартирным домом - Общее собрание Собственников помещений. В перерывах между Общими собраниями органом Управления многоквартирным домом является «Управляющая компания».

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме. Протокол общего собрания собственников жилых и нежилых помещений находится на хранении в «Управляющей компании» - ООО «Респект-СП».

2.2. Управляющая компания по заданию собственников помещений в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме (Приложение № 1), предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам (Приложение № 4), оказывать дополнительные услуги и выполнять работы, в том числе по текущему и капитальному ремонту общего имущества, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления МКД деятельность:

2.2.1 Представительство интересов всех Собственников помещений в многоквартирном доме в органах федеральной и государственной власти, местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

2.2.2. Заключение в интересах собственников договоров с ресурсоснабжающими организациями с целью предоставления собственникам коммунальных услуг и обслуживающими (жилищными, подрядными, специализированными) организациями, в т. ч. оказывающими собственникам услуги по вывозу мусора, содержанию, обслуживанию и ремонту общедомового имущества дома, в т. ч. инженерно-технических общедомовых систем, систем коммуникации и связи, антенного хозяйства, лифтов, домофонов и т.д. Контроль и требование исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе в части объема, качества и сроков предоставления Собственникам жилищных, коммунальных и прочих услуг;

2.2.3. Приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам, в том числе по ремонту и обслуживанию;

2.2.4 Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств;

2.2.5. Установление фактов причинения вреда помещениям и общему имуществу Собственников;

2.2.6. Подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и ремонту общедомового имущества.

2.2.7. Проверка технического состояния общего имущества дома.

2.2.8. Подготовка экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся ремонта, модернизации, приращения и реконструкции Общего имущества; утверждение от имени собственников смет на оказание услуг и работ в пределах вносимых собственниками по настоящему договору платежей и сборов, в том числе на проведение капремонта. В случае, если на проведение работ, оказание услуг необходимо больше средств, чем вносится собственниками или их уполномоченными лицами, и

«Управляющая компания» (на свое усмотрение, данное положение - право, а не обязанность «Управляющей компании») не имеет возможности организовать проведение работ (оказание услуг) за счет иных источников с последующим возмещением затрат собственниками, сметы на такие работы подлежат утверждению общим собранием собственников с указанием источника и порядка их оплаты;

2.2.9. Расчет и установление размеров обязательных платежей, сборов и взносов, подлежащих оплате Собственниками; организация их начисления и оплаты; проведение работы по взысканию задолженности;

2.2.10. Принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;

2.2.11. Прием и рассмотрение обращений, жалоб собственников на действия (бездействия) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций;

2.2.12. Организация выдачи Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий; организация учета граждан (потребителей), проживающих в управляемом многоквартирном доме, в том числе оказание услуг по подготовке и оформлению документов, необходимых для регистрационного учета граждан по месту жительства (в том числе на возмездной основе);

2.2.13. Принятие всего комплекса решений об участии управляемого дома в адресных (специализированных) программах по ремонту, модернизации, реконструкции и обслуживанию дома, финансируемых (полностью или частично) из федерального, областного и муниципального бюджетов, из частных источников, в том числе предусматривающих частичное софинансирование собственниками управляемого дома.

2.2.14. Подготовка предложений Собственникам по вопросам модернизации, приращения, реконструкции Общего имущества;

2.2.15. Организация мест сбора ртутьсодержащих осветительных приборов в соответствии с требованиями законодательства по энергосбережению.

2.2.16. Распоряжение Общим имуществом дома (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота Общего имущества на его содержание и ремонт;

2.2.17. Проведение за счет Собственников регистрации и страхования опасных производственных объектов (лифтов и т.п.);

2.2.18. Приобретение за счет собственников, на основании их решения, с определением источников финансирования затрат, средств пожаротушения и иной защиты в многоквартирном доме. Невнесение Собственниками (всеми или части) отдельных платежей на указанные цели освобождает «Управляющую компанию» от какой-либо ответственности;

2.2.19. Совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на Управление многоквартирным домом;

2.2.20. Выполнение иных функций в соответствии с решением Собственников;

2.2.21. Оказание прочих услуг Собственникам.

2.2.22. Организация содержания и ремонта общего имущества осуществляется «Управляющей компанией» в соответствии с Перечнем работ, проводимых по техническому обслуживанию и санитарному содержанию общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 1); выполнение дополнительных работ, в объеме иных правил и требований, установленных нормативно-правовыми актами, но не вошедших в Перечень, возможно только при условии их целевой оплаты, по решению общего собрания собственников помещений. Невнесение Собственниками (всеми или части) отдельных платежей на указанные цели освобождает «Управляющую компанию» от какой-либо ответственности;

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору в срок не позднее 30 дней с момента подписания настоящего договора.

3.1.2. Обеспечить поставку ресурсоснабжающими организациями коммунальных ресурсов холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления (теплоснабжения) Собственнику помещений, а также иным законным пользователям помещениями Собственника в многоквартирном доме в соответствии с главой 39 ГК РФ, обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, и настоящим договором, установленного качества, и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе: холодное водоснабжение; горячее водоснабжение; водоотведение; отопление (теплоснабжение).

При этом «Управляющая компания» не становится для ресурсоснабжающих организаций потребителем (абонентом), а для Собственников – поставщиком горячей и холодной воды, электрической и тепловой энергии и газа, не приобретает вещных прав (правомочий) на сети, присоединенные к сетям энергоснабжающих организаций, обеспечивает безопасность эксплуатации только находящихся в ее ведении внутридомовых сетей, являющихся собственностью Собственников, и исправность приборов и оборудования, связанных с потреблением энергии, воды газа, установленных только на внутридомовых сетях. Коммунальные ресурсы приобретаются «Управляющей компанией» с целью предоставления коммунальных услуг, объем потребления коммунальных ресурсов не зависит от её воли, объем финансовой ответственности «Управляющей компании» не может превышать объем поступлений денежных средств от потребителей.

3.1.3. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД и уведомлять Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника.

3.1.4. Осуществлять контроль за качеством текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовых территорий при выполнении соответствующих работ подрядными организациями.

3.1.5. Обеспечить ведение учета выполненных работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории.

3.1.6. Своевременно подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

3.1.7. Обеспечить своевременное информирование Собственника о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, отопление), а также в течение 24 часов с момента аварии - об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий.

3.1.8. 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 ремонту помещений (общего имущества) по настоящему договору.

3.1.9. Осуществлять расчеты за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом и коммунальные услуги, в том числе: начислять обязательные платежи за жилое помещение и коммунальные услуги, оформлять платежные документы и направлять их собственникам помещений для оплаты услуг, оказываемых по настоящему договору, и оплаты коммунальных ресурсов.

3.1.10. Обеспечить регистрационный учет проживающих в многоквартирном доме граждан с целью предоставления соответствующих сведений органам государственной власти и органам местного самоуправления на основании данных

регистрационного учета, а также выдавать справки обратившимся за ними гражданам

3.1.11. Рассматривать в течение срока, установленного действующим законодательством, жалобы и заявления Собственников помещений, касающиеся предоставления услуг содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг и давать по ним полные и исчерпывающие ответы в указанный срок, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.

3.1.12. Представлять ежегодные отчеты о проделанной работе, осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами городского поселения Сергиев Посад.

3.1.13. Исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п. 2.2.1.-2.2.22. Договора;

3.1.14. Собственники поручают «Управляющей компании» произвести от своего имени регистрацию в органах Ростехнадзора лифтов, принадлежащих Собственникам на правах долевой собственности. Расходы, понесенные при регистрации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. Выполнять работы и услуги по содержанию и ремонту в соответствии с Перечнем работ (Приложение №1) самостоятельно в полном объеме, или частично, путем привлечения третьих лиц от имени, по поручению и за счет собственников. Работы по текущему и капитальному ремонту общего имущества дома, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества, выполняются «Управляющей компанией» только при наличии решения общего собрания собственников помещений.

3.2.2. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переоборудовании и перепланировке помещений Общего имущества, а также об использовании их не по назначению;

3.2.3. Совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п. 2.2. настоящего Договора, в том числе передавать право требования долгов потребителя жилищно-коммунальных услуг другому лицу.

3.2.4. Представлять интересы Собственников по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, коммунальными и прочими услугами, в том числе путем направления соответствующих исков в суд и/или предъявления собственникам (нанимателям) обязательных к исполнению предписаний;

3.2.5. Инвестировать средства в Общее имущество с их последующим возмещением Собственниками;

3.2.6. Средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных, коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, перерасчеты платежей и др.) направлять на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и прочих услуг, в том числе нерасчетной к взысканию дебиторской задолженности, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту имущества дома, компенсацию инвестированных «Управляющей компанией» в Общее имущество средств, на приобретение основных средств, необходимых для организации надлежащего содержания домов (в том числе спецтехники), возмещение убытков по деликатным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям, биллингу.

3.2.7. Требовать надлежащего исполнения Собственником своих обязанностей по настоящему договору.

3.2.8. Требовать от Собственника обеспечения оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором.

3.2.9. В случае невнесения Собственником платы в течение трёх месяцев, произвести ограничение (приостановление) предоставления коммунальных услуг в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.10. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственника.

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

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Обеспечивать своевременное и полное внесение платы в соответствии с п. 2.2 настоящего Договора.

3.3.2. По требованию Управляющей организации и в согласованные с Собственником сроки предоставить в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации права собственности на помещение и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у Собственника, заключившего настоящий договор, однократно.

3.3.3. Своевременно и в полном объеме вносить плату за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и прочие услуги и работы на расчетный счет Управляющей организации в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором.

3.3.4. Своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги на расчетный счет ресурсоснабжающих организаций в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором и договорами с ресурсоснабжающими организациями.

3.3.5. До вселения в принадлежащие Собственнику помещения нести расходы на содержание общего имущества МКД, а также оплачивать услуги отопления жилых и нежилых помещений.

3.3.6. Обеспечивать пользование жилым помещением в соответствии с назначением жилого помещения, то есть для проживания граждан, с учетом ограничений использования, установленных жилищным законодательством.

3.3.7. Обеспечить соблюдение Правил пользования жилым помещением (Постановление Правительства № 25 от 21.01.2006 г.), Правил содержания общего имущества (Постановление Правительства № 491 от 13.08.2006 г.), Правил предоставления коммунальных услуг (Постановление Правительства № 354 от 06.05.2011 г., Закона об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области (Закон Московской области от 07.03.2014 г. № 16/2014-03), Закона об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака (Федеральный закон от 23.02.2013 г. № 15-ФЗ).

3.3.8. Обеспечивать соблюдение правил пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.3.9. Обеспечить содержание жилого помещения и санитарно-технического оборудования внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.3.10. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

3.3.11. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации или в соответствующую аварийную службу.

3.3.12. Соблюдать права и законные интересы иных Собственников и арендаторов жилых и нежилых помещений.

3.3.13. Обеспечивать допуск в жилые помещения в заранее согласованное время специалистов управляющей организации для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.3.14. При неиспользовании помещения(й) в МКД сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые в течение 24-х часов могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при

его отсутствию.

3.3.15. Обеспечивать соблюдение порядка переустройства и перепланировки, установленного жилищным законодательством. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования на основании соответствующего письменного разрешения в установленном законом порядке, а в случае временного отсутствия собственник помещения обязан предоставить Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны), имеющих доступ в помещение собственника на случай устранения аварийных ситуаций, а в случае непредоставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

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

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);
- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в МКД, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;
- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений).

3.3.17. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки; не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

Утилизировать энергосберегающие осветительные приборы (ртутьсодержащие) в специально отведенные контейнеры.

3.3.18. Не подключать к электрической сети электроприборы и электрооборудование, мощность которых превышает максимально разрешенную мощность для внутридомовых электросетей без согласования Управляющей организации.

3.3.19. Производить согласование с Управляющей организацией при заключении договора с другими организациями, имеющими право на проведение ремонтных работ, перепланировку или переустройство строительных конструкций или инженерного оборудования МКД.

3.3.20. Не менее, чем за десять дней, через Уполномоченное собственниками лицо или лично оповещать Управляющую организацию о проведении всех общих собраний, обеспечивать представителям Управляющей организацией возможность участия в собрании.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Требовать от «Управляющей компании» исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий и при надлежащем исполнении Собственником своих обязанностей, в том числе по внесению необходимых средств.

3.4.2. Информировать Совет дома о выявленных недостатках «Управляющей компании» по управлению многоквартирным домом.

3.5. Собственник не вправе:

3.5.1. Устанавливать, подключать и использовать регулирующую и запорную арматуру, электробытовые приборы с характеристиками несоответствующими технологическим возможностям внутриквартирного и внутридомового оборудования. Максимальная мощность отдельных внутриквартирных электроприборов не более 3 Квт, единовременная нагрузка – не более 10 Квт.

3.5.2. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

3.5.3. Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из систем отопления).

3.5.4. Хранить на балконах легковоспламеняющиеся, крупногабаритные и тяжелые предметы.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК УСТАНОВЛЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА, КОММУНАЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ И ВНЕСЕНИЯ ТАКОЙ ПЛАТЫ

4.1. Цена Договора и размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению. Размер платы для собственников помещений за содержание и ремонт общего имущества устанавливается из расчета за 1 кв. метр общей площади помещения. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

4.2. Размер платы за коммунальные услуги (Приложение № 4) рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъекты Российской Федерации.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилых помещений устанавливается на общем собрании Собственников помещений МКД один раз в год, с учетом предложений «Управляющей компании».

4.4. На каждый последующий год размер платы устанавливается решением общего собрания собственников помещений, в случае отсутствия такого решения – в размере, не превышающим размер платы, установленный Администрацией городского поселения Сергиев Посад для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда.

4.5. вновь установленный размер оплаты за содержание и ремонт общего имущества вводится в действие с 1 числа месяца, следующего за месяцем, в котором было принято решение об изменении размера платы за содержание и ремонт общего имущества.

4.6. «Управляющая компания» обязана информировать Собственников об изменении размера платы не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества вносится Собственником на расчетный счет «Управляющей компании» через кассы или расчетные счета уполномоченного расчетно-кассового учреждения, банка или иной организации, либо наличными денежными средствами непосредственно в кассу «Управляющей компании», в соответствии с суммой, указанной в счет-квитанции, предоставляемой Собственнику «Управляющей компании» и/или уполномоченным лицом в порядке, установленном настоящим договором.

4.8. Собственник жилого помещения обязан вносить ежемесячно плату за жилое помещение и коммунальные услуги до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. При несвоевременной оплате собственники обязаны оплачивать пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации

от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

4.9. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.10. Собственник муниципальных помещений переуступает «Управляющей компании» право требования исполнения обязательств третьими лицами, пользующимися помещениями собственника (нанимателя), в части своевременной оплаты коммунальных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества.

4.11. Собственники помещений переуступают «Управляющей компании» права требования с предыдущей управляющей организации денежных средств, поступивших по ранее заключенному договору, а также оплаченных в аванс платежей и денежных средств по неисполненным обязательствам такой организации. Средства, полученные от предыдущей организации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества.

5. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законодательством.

5.2. Ответственность Управляющей компании:

5.2.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, «Управляющая компания» несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством.

5.2.2. «Управляющая компания» освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Собственника в виду несвоевременного выполнения им своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

5.2.3. При отсутствии решения общего собрания собственников помещений по проведению сверхнормативных работ, «Управляющая компания» несет ответственность за проведение работ в соответствии с Перечнем, приведенным в Приложении № 1. При этом, ответственность «Управляющей компании» соразмерна поступившим от собственников помещений платежам по статье «Содержание и текущий ремонт».

5.3. Ответственность Собственника:

5.3.1. В случае неисполнения Собственником обязанностей по проведению текущего, ремонта помещений, повлекшего за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственник несет перед «Управляющей компанией» и третьими лицами (в том числе другими Собственниками, членами их семей, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

5.3.2. В случае выявления факта иного количества проживающих в помещении Собственника и невнесения за них платы за коммунальные услуги, после соответствующей проверки и составления акта в установленном законодательством порядке, «Управляющая компания» вправе взыскать с Собственника жилых помещений плату, не полученную по настоящему договору и пени за несвоевременную оплату услуг.

5.3.3. Собственник жилых помещений, не обеспечивший допуск должностных лиц «Управляющей компании» и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несёт имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий, перед «Управляющей компанией» и третьими лицами (другими Собственниками и членами их семей)

5.3.4. Ответственность за состояние общего имущества несет Собственник, ответственность за содержание и ремонт – «Управляющая компания», соразмерно поступившим от собственников денежным средствам.

5.5. Условия освобождения от ответственности

5.5.1. 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.

5.5.2. 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, в том числе, официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

5.5.3. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим договором обязательств «Управляющая компания» и Собственник несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.5.4. Стороны не отвечают по обязательствам третьих лиц.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Настоящий договор вступает в силу с «1» марта 2016г. и действует один год с даты вступления договора в силу.

6.2. В случае если за девяносто рабочих дней до истечения срока действия настоящего договора, ни одной из сторон не будет в письменной форме в порядке, определенном настоящим договором, заявлено о прекращении настоящего договора, договор считается пролонгированным на тех же условиях и на тот же срок. В случае расторжения настоящего Договора Собственник обязан возместить «Управляющей компании» причиненные убытки, а также погасить всю имеющуюся задолженность за оказанные услуги и выполнить иные действия, определенные настоящим договором, в противном случае договор не считается расторгнутым.

6.3. Договор может быть расторгнут:

- «Управляющей компанией» в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренным гражданским и жилищным законодательством, а также при систематическом неисполнении собственниками помещений обязательств по оплате выполненных работ и оказанных услуг: неплатежи собственников помещений более трех месяцев, систематическое непринятие собственниками решений об утверждении работ и услуг, а также размера платы.
- Собственниками помещений. Односторонний отказ собственников помещений от исполнения обязательств может быть произведен только при наличии доказательств неисполнения обязательств «Управляющей компанией» и при условии оплаты понесенных ею расходов, а также убытков, связанных с досрочным расторжением договора.

Договор считается досрочно расторгнутым, если собственники помещений в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за один месяц до его окончания уполномоченное собственниками лицо направило «Управляющей компании» уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии бланков решений собственников и документы, подтверждающие факт неисполнения «Управляющей компанией» взятых на себя обязательств, а также расчет убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств.

- по соглашению сторон;

- в случае ликвидации «Управляющей компании», если не определен ее правопреемник.

6.4. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному Общим собранием Собственников, а в отсутствии такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему договору, решаются Сторонами путем переговоров.

7.2. В случае не достижения согласия на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются Сторонами и являются его неотъемлемой частью, содержащей обязательные нормы. Никакие устные договоренности Сторон не имеют силы.

8.2. Все определения ранее действующих договоров управления, заключенных между сторонами, входящие в противоречие с настоящим договором, действуют в редакции настоящего договора.

8.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах на русском языке по одному для каждой из сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

Приложение:

1. Перечень работ, проводимых по техническому обслуживанию и санитарному содержанию общего имущества многоквартирного дома.
2. Акт осмотра общего имущества
3. Схема разграничения эксплуатационной ответственности
4. Перечень коммунальных услуг, телефоны диспетчерских служб.

**Собственник (собственники),
представитель собственника:**

(подпись, Ф.И.О.)

(подпись, Ф.И.О.)

(подпись, Ф.И.О.)

Управляющая компания:

ООО «Респект-СП»

141315, г.Сергиев Посад, Новоугличское шоссе,
д.13, кв. 21

ИНН / КПП 5042119166/504201001

ОГРН 1115042003493

р/с 40702810020110000179

в Банке ПАО «ТКБ» г.Москва

к/с 30101810800000000388

БИК 044525388

Директор

Федорова И.М.

**Перечень работ и услуг по
Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества**

1. Перечень работ и услуг, связанных с содержанием Общего имущества.

1.1. Содержание Общего имущества.

- 1.1.1. Проведение технических осмотров Общего имущества, в том числе отдельных элементов и помещений.
- 1.1.2. Проведение профилактических работ, не относящихся к Текущему ремонту, по итогам технических осмотров Общего имущества.
- 1.1.3. Обеспечение температурно-влажностного режима.
- 1.1.4. Проведение мероприятий по противопожарной безопасности.
- 1.1.5. Дератизация и дезинсекция технических помещений.
- 1.1.6. Уборка и мытье вестибюлей, холлов, лифтов, мытье окон, стен, защитных экранов системы центрального отопления в местах общего пользования (если включено в тарифе).
- 1.1.7. Мытье лестниц и лестничных площадок (если включено в тарифе).
- 1.1.8. Уборка мест для курения и урн, решеток перед входом в подъезды.
- 1.1.9. Аварийный спил деревьев.
- 1.1.10. Вывоз листьев, травы, спиленных деревьев бункером.
- 1.1.11. Профилактический осмотр всех элементов мусоропровода, устранение засоров.
- 1.1.12. Уборка, мойка и дезинфекция загрузочных клапанов (при наличии).
- 1.1.13. Очистка, и дезинфекция внутренней поверхности стволов мусоропроводов (при наличии).
- 1.1.14. Очистка и мойка мусоросборных камер, емкостей и нижнего конца ствола мусоропровода с шибром (при наличии).
- 1.1.15. Удаление снега и наледи с кровли козырьков и карнизов.

1.2. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств (система и сети отопления горячего и холодного водоснабжения, канализации, теплообменники, водозапорная и регулирующая арматура, сантехнические приборы, дымоходы), в том числе лифтов и коллективных (общедомовых) приборов учета.

- 1.2.1. Проведение работ в соответствии с планом годового технического обслуживания.
- 1.2.2. На оборудовании, относящемся к Общему имуществу, установленном в соответствии с проектом (системах отопления, водопровода и канализации): уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, набивка сальников, покраска трубопроводов, замена изоляции.
- 1.2.3. Контроль состояния фланцев, фитингов, прокладок, водозапорной, водоразборной и регулировочной арматуры, отдельных участков трубопроводов, теплоотдающих приборов.
- 1.2.4. Проведение проверок, контроль работы, автоматических приводных клапанов, вентилей, задвижек, регулирующих кранов.
- 1.2.5. Контроль сроков испытаний и поверок контрольно-измерительных приборов.
- 1.2.6. Ведение учёта показания общедомовых коммерческих счётчиков учёта воды.
- 1.2.7. Выполнение работ по устранению неисправностей и повреждений обще домовых инженерных систем.
- 1.2.8. Проведение работ по наладке системы отопления.
- 1.2.9. Гидравлическое испытание системы отопления.
- 1.2.10. Промывка приборов теплосъёма и сетей отопления.
- 1.2.11. Проведение контроля исправности автоматики повысительных насосов проведение профилактических работ.
- 1.2.12. Осмотр ревизий, коллекторов, колодцев, ливнеотводов, проведение прочисток канализационных выпусков.
- 1.2.13. Проверка герметичности системы бытовой канализации.
- 1.2.14. Проведение планово-предупредительного ремонта общего имущества Многоквартирного дома.
- 1.2.15. Обслуживание вводных распределительных устройств, распределительных электрощитов, электрических сетей и электротехнического оборудования с протяжкой всех контактных соединений.
- 1.2.16. Контроль сроков метрологических испытаний и поверок контрольно-измерительных приборов, проведения испытаний электрической сети, электротехнического оборудования, проверка сопротивления системы молнии защиты.
- 1.2.17. Контроль работы электросчетчиков коммерческого и технического учета.

1.3. Организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов (ТБО).

- 1.3.1. Содержание в исправном состоянии контейнеров, мусоросборников и мусоросборных площадок.
- 1.3.2. Удаление мусора из мусороприемных камер, вывоз контейнеров с отходами на контейнерные площадки, устранение засоров в мусоропроводах.
- 1.3.3. Организация сбора, вывоза и утилизации ТБО.

1.4. Содержание придомовой территории, включенной в состав общего имущества дома, уборка и другие работы по обеспечению санитарного состояния, озеленение.

- 1.4.1. Уборка придомовой территории/летний период:
 - Подметание территории, уборка мусора, листьев, песка, смета.
 - Уход за газонами, и за зелеными насаждениями, покос.
 - Очистка водоприемных решеток ливневой канализации.
 - Восстановление дорожек и площадок без асфальтового покрытия.
- 1.4.2. Уборка придомовой территории/зимний период
 - Уборка территории от снега.
 - Обработка тротуаров антигололедными материалами.

2. Перечень работ, связанных с текущим ремонтом Общего имущества.

2.1. Фундаменты.

- 2.1.1. Восстановление поврежденных участков вентиляционных продухов.
- 2.1.2. Восстановление трещин, частичное восстановление цементной стяжки.

2.2. Стены и фасады.

- 2.2.1. Заделка выбоин и трещин на поверхности фасада.
- 2.2.2. Восстановление участков штукатурки и облицовки, частичное восстановление окраски.

2.3. Крыши.

- 2.3.1. Ремонт отдельных участков кровли.
- 2.3.2. Ремонт участков покрытий парапета, пожарных лестниц, гильз, ограждений, анкеров радио стоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления.
- 2.3.3. Ремонт и замена отдельных участков рулонных покрытий.

- 2.3.4. Прочистка приемных воронок водостоков.
- 2.3.5. Ремонт примыканий гидроизоляции к парапету и выступающим конструкциям.
- 2.3.6. Ремонт металлических водоотводящих фартуков.

2.4. Оконные и дверные заполнения.

- 2.4.1. Восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений.
- 2.4.2. Ремонт и замена дверных доводчиков, пружин, упоров.

2.5. Лестницы, переходные балконы, крыльца (зонты - козырьки) над входами в подъезды. Подвалы, над балконами верхних этажей.

- 2.5.1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок.
- 2.5.2. Частичная замена и укрепление металлических перил.
- 2.5.3. Ремонт отдельных элементов крылец, козырьков над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей.

2.6. Мусоропроводы (при наличии).

- 2.6.1. Восстановление работоспособности системы очистки мусоропроводов, крышек мусоропроводных клапанов и шиберных устройств.
- 2.6.2. Ремонт полов мусорокамер, восстановление трапов, ремонт переносных мусоросборников.

2.7. Внутренняя система отопления, водопровода и канализации.

- 2.7.1. Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, ликвидация засоров, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий.
- 2.7.2. Восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров.
- 2.7.3. На общедомовом оборудовании: набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах, запорной арматуре. Разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек.
- 2.7.4. Окраска трубопроводов после проведенного ремонта.

2.8. Система электроснабжения.

- 2.8.1. Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем электроснабжения и электротехнических устройств от точки подключения к внешним сетям (границы балансовой принадлежности) до конечных устройств, включая внутридомовые электрические сети, электротехническое оборудование и системы.
- 2.8.2. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей, плавких вставок, источников света, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях.
- 2.8.3. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, выключателей, поврежденных гибких кабелей и электропроводки установленных в этажных щитках до электросчетчиков.

2.9. Система газоснабжения (при ее наличии).

- 2.9.1. Текущий ремонт системы газоснабжения от точки подключения к внешним сетям (эксплуатационной ответственности) до конечных устройств газового оборудования. Проведение осмотра, технические и профилактические работы:

- Замена и восстановление креплений.
- Окраска газопроводов, запорной и регулирующей арматуры.

Утверждаю

"__" _____ 20__ г.
(дата утверждения)

АКТ
осмотра общего имущества собственников помещений
в многоквартирном доме

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома _____
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) _____
3. Серия, тип постройки _____
4. Год постройки _____
5. Степень износа по данным государственного технического учета _____
6. Степень фактического износа _____
7. Год последнего капитального ремонта _____
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу _____
9. Количество этажей _____
10. Наличие подвала _____
11. Наличие цокольного этажа _____
12. Наличие мансарды _____
13. Наличие мезонина _____
14. Количество квартир _____
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества - _____
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания _____
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) _____
18. Строительный объем _____ куб. м
19. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками _____ кв. м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) _____ кв.м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) _____ кв. м
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) _____ кв. м
20. Количество лестниц _____ - _____ шт.
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) _____ - _____ кв. м
22. Уборочная площадь общих коридоров _____ - _____ кв. м
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) _____ кв.м.
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома _____
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) _____

II. Техническое состояние многоквартирного дома,
включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1.Фундамент		
2.Наружные и внутренние капитальные стены		
3.Перегородки		
4.Перекрытия чердачные Междуэтажные Подвальные (другое)		
5.Крыша		
6.Полы		
7.Проемы окна двери (другое)		
8.Отделка внутренняя		
Наружная , (другое)		
9.Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование ванны напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещание сигнализация Мусоропровод Лифт Вентиляция (другое)		
10.Внутридомовыеинженерные Коммуникации оборудование для Предоставления коммунальных услуг Электроснабжение да холодное водоснабжение центр горячее водоснабжение КГИ Водоотведение в.я. Газоснабжение центр Отопление (от внешнихкотельных) Отопление (от домовой котельной) АГВ (другое)		
11. Крыльца		

(должность, ф.и.о. руководителя, уполномоченного устанавливать техническое состояние многоквартирного дома)

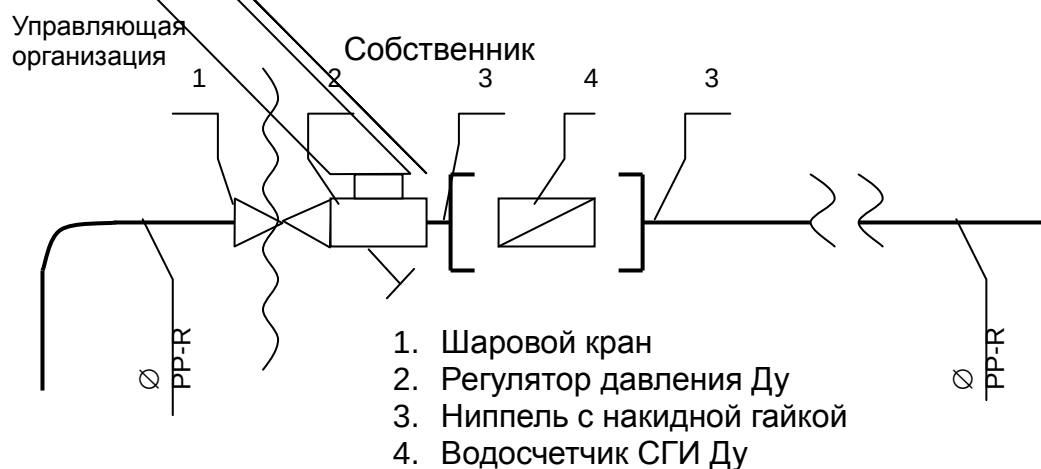
(подпись)

(ф.и.о.)

Схема разграничения ответственности управляющей организации и Собственника

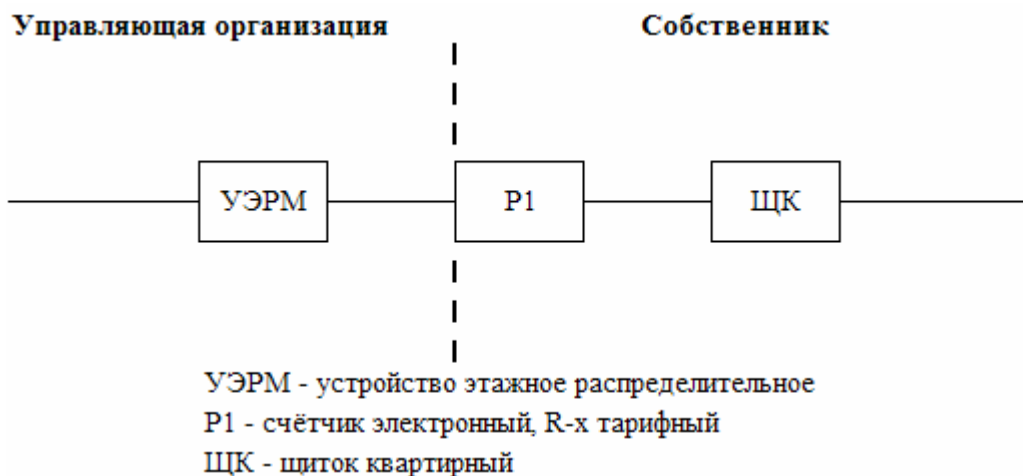
Граница функциональной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является: на системе водоснабжения - отсекающая труба (первый вентиль); на системе канализации - плоскость раструба тройника; по электрооборудованию - отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети; по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

1) При наличии водоснабжения



Исполнитель несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем горячего и холодного водоснабжения согласно вышеуказанной схеме до волнистой линии слева (включая шаровый кран).

2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.



Исполнитель несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность питающих электрических сетей на квартиру согласно вышеуказанной схеме до приборной линии слева (пунктирной линии слева).

ПЕРЕЧЕНЬ
коммунальных услуг

1. Холодное водоснабжение и канализация,
(СанПиН 2.1.4.1074-01) - МУП «Водоканал», т.542-86-95
2. Электроснабжение (ГОСТ 13109-97 и ГОСТ 29322-92) – ОАО МОСЭНЕРГОСБЫТ
т.8-800-555-0555, 8(495) 542-52-70
3. Теплоснабжение – МУП «Теплосеть», т.8 (496) 307-61-24
4. Газоснабжение (ГОСТ 5542-87) – МОСОБЛГАЗ, т.540-42-17
5. Система коллективного телевизионного приёма- т.545-80-00, 545-80-04
6. Электроснабжение мест общего пользования-ООО «Респект-СП».
7. Диспетчерская служба ООО «Респект-СП»- т.551-09-90; 8-985-119-56-09
8. Единая городская диспетчерская служба - т.545-77-55