

Приложение №6
к Протоколу общего собрания
собственников помещений в
многоквартирном доме № 01/16
от 25 декабря 2016 года

ПРОЕКТ

**договора управления многоквартирным домом:
Ярославское шоссе д.12а**

Московская область
г. Сергиев Посад
2016 г.

Договор управления многоквартирным домом

г. Сергиев Посад

«_____» _____ 20____ 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 и 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 нереальной 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 отсутствии.

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 непредставления 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 субъектов 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, утвержденном 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 организацией. 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, несет 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 «___» _____ 20__ г. 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 собственником 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

Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома.

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома г. Сергиев Посад. Ярославское шоссе, дом №12а
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) _____
-
3. Серия, тип постройки –П-30, панельный
4. Год постройки 1982
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 5
10. Наличие подвала есть
11. Наличие цокольного этажа - нет
12. Наличие мансарды нет
13. Наличие мезонина нет
14. Количество квартир 80
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества – нет
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания нет
-
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) нет
18. Строительный объем 18555 куб. м
19. Площадь:
- а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкапами, коридорами и лестничными клетками 5196,1 кв. м
- б) жилых помещений (общая площадь квартир) 4634,8 кв.м
- в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 0 кв. м
- г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 1556,4 кв. м
20. Количество лестниц 4шт.
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) 561,3 кв. м
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) 995,1 кв.м.
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 1272,9 м²
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) _____

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

	I. Общие сведения о многоквартирном доме	Ед. изм.	Количество
1.	Адрес многоквартирного дома		г. Сергиев Посад. Ярославское шоссе, д. 12а
2.	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)		-
3.	Серия, тип постройки		П-30, панельный
4.	Год постройки	год	1982
5.	Степень износа по данным государственного технического учета	%	-
6.	Степень фактического износа	%	-

7.	Год последнего капитального ремонта	год	-
8.	Количество этажей	этажность	5
9.	Наличие подвала	да/нет	да
10	Наличие цокольного этажа	да/нет	нет
11	Наличие мансарды	да/нет	нет
12	Наличие мезонина	да/нет	нет
13	Количество квартир	шт	80
14	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	кв.м	-
15	Строительный объем	куб. м	18555
16	Площадь:		
	а) общая площадь многоквартирного дома с коридорами и лестничными клетками, в том числе:		
	Общая площадь дома (м2)	кв.м	5196,1
	Лестничные марши и площадки	кв.м	561,3
	Коридоры мест общего пользования		-
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	кв. м	4634,8
	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), в том числе:		
	Лестничные марши и площадки	кв. м	561,3
	Коридоры мест общего пользования	кв. м	-
	Иные технические помещения (мастерские, электрощитовые, водомерные узлы и др.)	кв. м	995,1
17	Количество лестниц	шт.	4
18	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	кв. м	561,3
19	Уборочная площадь общих коридоров	кв. м	-
20	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы), в том числе:		
	Техническое подполье (технический подвал)	кв.м	995,1
	Технический этаж	кв.м	-
	Технические чердаки	кв.м	-
	Иные технические помещения (мастерские, электрощитовые, водомерные узлы и др.)	кв.м	-
21	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	кв.м.	-
22	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	Сборные ж/б блоки	
2.	Наружные и внутренние капитальные стены	Панельные	
3.	Перегородки	Гипсовые панели	
4.	Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные (другое)	ж/б	
5.	Крыша	Совмещенная с перекрытием	
6.	Полы	Дошчатые с окраской	

7.	Проемы окна двери (другое)	Двухстворчатые, простые	
8.	Отделка внутренняя наружная (другое):		
	а) Лестничная клетка	ж/б	
	б) Фасад	Гипсовые Панели	
9.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование:		
	а) электроплиты	да/нет	нет
	б) телефонные сети и оборудование	да/нет	да
	в) сети проводного радиовещания	да/нет	нет
	г) сигнализация	да/нет	нет
	д) мусоропровод	да/нет	нет
	е) лифт	да/нет	нет
	ё) вентиляция	да/нет	нет
	ж) (другое)		
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг:		
	а) электроснабжение		центральное
	б) холодное водоснабжение		центральное
	в) горячее водоснабжение		центральное
	г) водоотведение		центральное
	д) газоснабжение		центральное
	е) отопление (от внешних котельных)		
	ё) отопление (от домовой котельной)		
	ж) печи		
	з) калориферы		
	и) АГВ		
	й) (другое)		
11.	Крыльца	шт	4
12.	Другое		

Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом

Перечень (услуг) работ
1. Прием, хранение, ведение технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г., в порядке, установленном Правилами осуществления деятельности по управлению МКД (Постановление Правительства РФ № 416 от 15.05.2013 г.).
2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными, специализированными организациями, осуществление контроля за качеством выполненных работ.
3. Заключение договоров с поставщиками коммунальных услуг.
4. Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг.
5. Представление устных разъяснений гражданам (нанимателям, Собственникам жилых помещений и членам их семей) о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома.
6. Осуществление регистрационного учета граждан, в том числе выдача справок.
7. Информирование граждан- Собственников жилых помещений об изменении тарифов на коммунальные услуги.
8. Подготовка предложений о проведении капитального ремонта.
9. Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений.
10. Заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления в многоквартирном доме, обеспечение безопасности и комфортности проживания в доме.
11. Ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями договорных обязательств.
12. Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом.
13. Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом и коммунальные услуги.
14. Ведение претензионной, исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную Жилищным законодательством РФ.
15. Раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 г. № 731.
16. Прием и рассмотрение заявлений, обращений собственников в многоквартирном доме.

Перечень работ по содержанию многоквартирного дома

1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров многоквартирного дома

1.1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации.
1.2. 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, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).
1.3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электролампочек в местах общего пользования, смена и ремонт выключателей в местах общего пользования, мелкий ремонт электропроводки и др.).
1.4. Прочистка канализационного лежачка.
1.5. Проверка исправности канализационных вытяжек.
1.6. Проверка наличия тяги в дымоотводящих каналах.
1.7. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов

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

2.1. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.
2.2. Консервация системы центрального отопления.
2.3. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.
2.4. Ремонт просевших отмосток.
2.5. Укрепление флагодержателей.

3. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период

3.1. Замена разбитых стекол окон и балконных дверей мест общего пользования.
3.2. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
3.3. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
3.4. Проверка исправности слуховых окон и жалюзей.
3.5. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
3.6. Утепление и прочистка дымоотводящих каналов.
3.7. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.
3.8. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
3.9. Ремонт и укрепление входных дверей.

4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров

4.1. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
4.2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах и газоходах.
4.3. Уплотнение сгонов.
4.4. Прочистка внутренней канализации.
4.5. Укрепление трубопроводов.
4.6. Проверка канализационных вытяжек.
4.7. Мелкий ремонт изоляции.
4.8. Проветривание колодцев.
4.9. Смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.
4.10. Устранение мелких неисправностей электропроводки.
4.11. Смена (исправление) розеток и выключателей в местах общего пользования

5. Прочие работы

5.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
5.2. Регулировка и наладка системы вентиляции.
5.3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
5.4. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.
5.5. Удаление с крыш снега и наледей.
5.6. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
5.7. Уборка и очистка придомовой территории.
5.8. Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов.
5.9. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. в лестничных клетках.

Перечень работ, относящихся к текущему ремонту

1. Фундамент
Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундамента, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.
2. Стены и фасад
Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.
3. Перекрытия
Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.
4. Крыши
Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
5. Оконные и дверные заполнения в местах общего пользования
Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.
6. Межквартирные перегородки
Усиление, смена, заделка отдельных участков.
7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы (относящиеся к общему имуществу собственников)
Восстановление или замена отдельных участков и элементов.
8. Полы в местах общего пользования
Замена, восстановление отдельных участков.
9 Внутренняя отделка
Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях.
10. Центральное отопление
Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления включая домовые котельные.
11. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение
Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки в жилых зданиях.
12. Электроснабжение и электротехнические устройства
Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.
13. Вентиляция
Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции включая собственно вентиляторы и их электроприводы.
14. Мусоропроводы (при наличии)
Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шибберных устройств.

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

АКТ**по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственниками помещений многоквартирного дома.**

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением собственника является: на системе отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках; на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире); на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный счетчик не принадлежит к общему имуществу; по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения (квартиры), оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру); на системе газоснабжения – отсекающая арматура (вентиль на отводе от стояка).

В соответствии с п.8, 9 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 г № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно- телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством РФ, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, границей эксплуатационной ответственности является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом, но не далее внешней границы стены многоквартирного дома. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.