

Договор
управления многоквартирным домом по адресу: Московская область,
г. Раменское, ул. Чугунова, д. 11/1
№ ВС-11/1-

Московская область, г. Раменское

«___» _____ 201_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕСТА-Сервис», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Монахова Владимира Анатольевича, действующей на основании Устава, с одной стороны, и гражданин Российской Федерации _____, паспорт гражданина РФ: серия _____ № _____ выдан _____ «___» _____, зарегистрированный по адресу: _____, собственник Квартиры (части квартиры/нежилого помещения) № _____ общей площадью _____ кв.м в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: 140105, Московская область, г. Раменское, ул. Чугунова, дом 11/1 (далее – Дом), действующий на основании Свидетельства о государственной регистрации права собственности _____ от «___» _____, выданного Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, именуемый в дальнейшем «Собственник», (в лице представителя собственника _____, паспорт гражданина РФ: серия _____ № _____ выдан _____ «___» _____, зарегистрированный по адресу: _____, действующий на основании _____) с другой стороны, далее при совместном упоминании «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Общие положения

- 1.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Доме.
- 1.2. По данному Договору Собственник выступает от своего имени и в своих интересах, представитель Собственника выступает от имени Собственника и в интересах Собственника, а Управляющая организация осуществляет свою деятельность в интересах всех собственников помещений в Доме, а также нанимателей, арендаторов, других физических и юридических лиц, проживающих, пользующихся и владеющих помещениями в Доме на законных основаниях.
- 1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными нормативными и правовыми актами Российской Федерации и Московской области.

2. Предмет Договора

- 2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Доме, а также предоставления коммунальных услуг.
- 2.2. Управляющая организация по заданию Собственника обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Доме предоставлять коммунальные услуги Собственнику, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Дома регулируются отдельным договором.
- 2.3. В состав общего имущества Дома включаются помещения в Доме, не являющиеся частями жилых или нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в 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); иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; 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 Дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.
- 2.4. Передача прав на управление Домом не влечет перехода права собственности на помещения в нем и объекты общего имущества.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

- 3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Доме в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.
- 3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в Доме, указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору исходя из объема собранных денежных средств. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Доме может быть изменен решением Управляющей организации в соответствии с изменениями действующего законодательства либо по решению общего собрания собственников помещений в Доме.

- 3.1.3. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные Собственником в процессе эксплуатации. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку от Собственника на его устранение.
- 3.1.4. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику или лицу, пользующемуся на ином законном основании помещением в многоквартирном доме, потребляющему коммунальные услуги в соответствии с ЖК РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, в том числе: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.
- Для этого от своего имени заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на поставку коммунальных ресурсов для предоставления коммунальных услуг, если отсутствуют прямые договоры собственников помещений с поставщиками коммунальных услуг. При этом управляющая компания осуществляет контроль за соблюдением условий прямых договоров, количеством поставляемых коммунальных услуг, а также ведет их учет.
- 3.1.5. Производить в порядке установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ, расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги и выставлять Собственнику счета за содержание и ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим, за который производится оплата в размере, установленном в соответствии с настоящим Договором. При обращении Собственника производить проверку правильности исчисления предъявленного размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты за коммунальные услуги, правильности начисления Собственнику неустоек (штрафов, пеней).
- 3.1.6. Разрабатывать планы работ по текущему ремонту общего имущества Дома на основе анализа состояния общего имущества, с учетом необходимой периодичности работ, определяемой положениями действующих нормативных и законодательных актов РФ, Московской области и органов местного самоуправления города, а также с учетом предложений Собственников. План работ по текущему ремонту считается утвержденными собственниками, если в течение 30 (тридцати) дней после его размещения на доске объявлений в подъезде дома и на официальном сайте Управляющей организации в Управляющую организацию не поступили возражения, сформулированные на общем собрании собственников помещений и оформленные в виде решения общего собрания собственников, принятого в установленном действующим законодательством порядке.
- 3.1.7. Не позднее 1-го квартала календарного года, следующего за истекшим, готовить предложения по установлению размеров платы (тарифа) за содержание и ремонт общего имущества на основе годового плана работ и вносить их на рассмотрение Собственника путем размещения информации в подъезде дома и на официальном сайте Управляющей организации. Тариф считается утвержденным собственниками, если в течение 30 (тридцати) дней с даты размещения информации на доске объявлений в подъезде дома и на официальном сайте Управляющей организации в Управляющую организацию не поступили возражения, сформулированные на общем собрании собственников помещений и оформленные в виде решения общего собрания собственников, принятого в установленном действующим законодательством порядке.
- 3.1.8. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание по заявкам собственников, нанимателей, арендаторов жилых и нежилых помещений в Доме, оперативно устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.
- 3.1.9. Обеспечивать собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме информацией о телефонах аварийных служб путем размещения на досках объявлений, расположенных в подъездах Дома, в помещении Управляющей организации и на ее официальном сайте.
- 3.1.10. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу в Доме или помещению(ям), принадлежащим Собственнику.
- 3.1.11. Информировать Собственника об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг путём размещения информации на доске объявлений в подъезде дома и на официальном сайте Управляющей организации.
- 3.1.12. Рассматривать предложения и заявления Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Информировать Собственника о принятом решении в сроки, установленные действующим законодательством.
- 3.1.13. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные, предусмотренные действующим законодательством документы, при условии отсутствия задолженности перед Управляющей организацией по оплате коммунальных услуг и платы за содержание и ремонт жилого помещения за период, превышающий три месяца, являющейся основанием для ограничения или прекращения подачи коммунальных ресурсов Собственнику.
- 3.1.14. Осуществлять за отдельную плату, установленную Управляющей организацией, приемку в эксплуатацию и опломбирование индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг, соответствующих положениям законодательства РФ об обеспечении единства измерений, с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов, а также приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.
- 3.1.15. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в Доме без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае решения общего собрания собственников о передаче управляющей организации полномочий по использованию общего имущества заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества собственников, должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные нужды собственников, если иное не предусмотрено решением общего собрания собственников помещений в Доме.
- 3.1.16. Направлять Собственнику, при необходимости, предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Доме.
- 3.1.17. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала календарного года, следующего за истекшим, путем размещения копии отчета на информационных досках в подъезде дома и на официальном сайте Управляющей организации. Оригинал отчета хранится в офисе управляющей организации.
- 3.1.18. За 30 дней до окончания срока действия настоящего Договора передать техническую документацию на Дом и иные,

связанные с управлением Домом документы, уполномоченному общим собранием собственников лицу или вновь выбранной управляющей организации.

3.1.19. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику и пользователям помещений в Доме (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения или иного законного основания.

3.1.20. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от Собственника, вносить в техническую документацию изменения на основании документов, предоставленных Собственником.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества Дома.

3.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния общедомовых инженерных систем (в т.ч. отопительных приборов) и коммуникаций в помещениях Собственника, а также состояния конструктивных элементов, несущих конструкций, вентиляционных шахт и др. элементов, влияющих на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан.

3.2.3. Организовывать периодическую проверку работоспособности и правильности эксплуатации индивидуальных приборов учета Собственником, а также сохранности пломб.

3.2.4. В случае самовольного повреждения или снятия пломб Собственником, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории города Раменское Московской области нормативов потребления коммунальных услуг без последующего перерасчета их стоимости.

3.2.5. Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, проверку состояния таких приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.6. Определять плату за коммунальную услугу, предоставленную Собственнику в жилом или нежилом помещении за расчетный период, исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса Собственником, определенного по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета за период не менее 1 года (для отопления - исходя из среднемесячного за отопительный период объема потребления), а если период работы прибора учета составил меньше 1 года, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев (для отопления - не менее 3 месяцев отопительного периода) в следующих случаях и за указанные расчетные периоды:

а) в случае выхода из строя или утраты ранее введенного в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета либо истечения срока его эксплуатации, определяемого периодом времени до очередной поверки, - начиная с даты, когда наступили указанные события, а если дату установить невозможно, - то начиная с расчетного периода, в котором наступили указанные события, до даты, когда был возобновлен учет коммунального ресурса путем введения в эксплуатацию соответствующего установленным требованиям индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета, но не более 3 расчетных периодов подряд для жилого помещения и не более 2-х расчетных периодов подряд для нежилого помещения;

б) в случае непредставления Собственником, на котором лежит обязанность по передаче Управляющей организации показаний индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета за расчетный период, таких показаний в установленные настоящими действующим законодательством и настоящим Договором сроки - начиная с расчетного периода, за который Собственником не предоставлены показания прибора учета до расчетного периода (включительно), за который Собственник предоставил Управляющей организации показания прибора учета, но не более 3 расчетных периодов подряд;

в) в случае, если Собственник не ответил на повторное уведомление Управляющей организации, либо 2 и более раза не допустил представителя Управляющей организации в занимаемое им жилое или нежилое помещение в согласованные Собственником дату и время и при этом в отношении Собственника, проживающего в жилом помещении, отсутствует информация о его временном отсутствии в занимаемом жилом помещении, и составлении Управляющей организацией акта об отказе в допуске к прибору учета - начиная с даты, когда Управляющей организацией был составлен акт об отказе в допуске к прибору учета до даты проведения проверки, но не более 3 расчетных периодов подряд.

3.2.7. Рассчитывать плату за коммунальную услугу исходя из нормативов потребления коммунальных услуг по истечении указанного в пункте 3.2.6. настоящего Договора предельного количества расчетных периодов, за которые плата за коммунальную услугу определяется по данным, предусмотренным указанным пунктом.

3.2.8. Требовать от Собственника внесения платы по договору в полном объеме в соответствии с выставленными счетами, а также требовать представления документов, подтверждающих право граждан на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.9. Взыскивать с Собственника сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством, а также требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб.

3.2.10. Приостанавливать или ограничивать предоставление услуг, подачу коммунальных ресурсов Собственнику в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

3.2.11. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных настоящим Договором и действующим законодательством, а также требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое Собственником жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.12. Регулировать очередность, сроки и объемы работ с учетом текущего уровня финансирования.

3.2.13. В случае возникновения аварийной ситуации, самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, с последующим информированием собственников.

3.2.14. Не выполнять решения общего собрания собственников, если оно противоречит действующему законодательству, нормам и правилам, а так же если не определен источник финансирования работ по текущему ремонту общего имущества или иных дополнительных работ, утвержденных решением общего собрания.

3.2.15. Предоставлять Собственнику дополнительные услуги, предусмотренные решением общего собрания Собственников (в т.ч.

услуги по организации и управлению службой консьержей, охраны, видеонаблюдения, ограничения доступа на придомовую территорию и др.). Стоимость этих услуг не входит в расчет оплаты за содержание и ремонт общего имущества Дома и оплачивается Собственником дополнительно. Стоимость указанных услуг включается в единый платежный документ по оплате коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

3.2.16. Оказывать Собственнику на возмездной основе любые дополнительные услуги, не противоречащие уставной деятельности Управляющей организации и действующему законодательству, в т.ч. услуги по ремонту квартиры Собственника, учету и согласованию перепланировок помещений, проводимых Собственником, монтажу, ремонту и обслуживанию внутриквартирного оборудования индивидуального пользования, вывозу крупногабаритного и строительного мусора и др. Стоимость этих услуг не входит в расчет оплаты за содержание и ремонт общего имущества Дома и оплачивается Собственником дополнительно, по счетам, выставленным Управляющей организацией.

3.2.17. Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

- для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета;
- для доставки платежных документов Собственникам;

- для начисления платы за коммунальные услуги и подготовки доставки платежных документов Собственникам.

3.2.18. Требовать внесения платы за потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных действующим законодательством и настоящим Договором, уплаты неустоек (штрафов, пеней).

3.2.19. Осуществлять иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

3.3.2. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией.

3.3.3. Своевременно и в установленном настоящим Договором порядке вносить плату за содержание и ремонт общего имущества, в том числе плату за услуги и работы по управлению Домом, коммунальные услуги, а также оплачивать Управляющей организации иные услуги, предоставленные по Договору. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права граждан, пользующихся жилыми помещениями в доме, на льготы по оплате услуг и работ по настоящему Договору.

3.3.4. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания Управляющей организации или уполномоченному им лицу не позднее 26-го числа текущего месяца.

3.3.5. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственника) во всех организациях.

3.3.6. Выполнять предусмотренные Жилищным кодексом РФ, федеральными законами, и нормативными актами Российской Федерации и Московской области:

- требования по содержанию общего имущества в Доме;

- правила пользования и обеспечения сохранности жилых и нежилых помещений в Доме;

- требования по соответствию помещений установленным санитарно-гигиеническим и техническим правилам и нормам, требования пожарной безопасности, и иных норм законодательства;

- требования по соблюдению прав и законных интересов проживающих в Доме граждан.

3.3.7. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.8. Обеспечивать проведение проверок установленных за счет Собственника коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки.

3.3.9. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, в том числе представителей Управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Собственником Управляющей организации сведений о показаниях таких приборов учета в заранее согласованное с ними время в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ, время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.10. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в помещения Собственника для проведения работ по приему в эксплуатацию и опломбированию индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, оплачивать эти услуги по счетам, выставленным Управляющей организацией.

3.3.11. Не проводить работы по переустройству и перепланировке жилых и нежилых помещений без согласования с Управляющей организацией. Предоставлять Управляющей организации проектную, разрешительную и исполнительную документацию на указанные работы. Проводить работы по переустройству и перепланировке в строгом соответствии с правилами, установленными действующим законодательством, органами местного самоуправления и регламентом, установленным Управляющей организацией.

3.3.12. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки стройматериалов и отходов без упаковки и (или) превышающих

по своей массе грузоподъемность лифта.

3.3.13. Не устраивать кладовки в местах общего пользования без решения общего собрания собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного жилого дома.

3.3.14. Собственники жилых помещений обязаны дополнительно к платежам по вывозу бытового мусора, входящим в тариф по содержанию и ремонту жилого Дома оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов по счетам, выставляемым Управляющей организацией. Собственники и арендаторы нежилых помещений многоквартирного жилого дома обязаны дополнительно к платежам по вывозу бытового мусора, входящим в тариф по содержанию и ремонту жилого Дома, оплачивать вывоз не бытового мусора, крупногабаритных и строительных отходов, для чего заключить договоры на вывоз мусора с Управляющей организацией.

3.3.15. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Доме, а также о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора.

3.3.16. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

3.3.17. В случае возникновения необходимости проведения не предусмотренных Договором работ, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником положений настоящего Договора и (или) действующего законодательства, Собственник обязан оплатить указанные работы.

3.3.18. При длительном отсутствии Собственника или лиц проживающих в жилом (нежилом) помещении информировать Управляющую организацию о контактных данных лиц, которые могут обеспечить доступ в помещение в течение 24 часов в случае возникновения аварийной ситуации.

3.3.19. Информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

3.3.20. В течение не более 3 (трех) рабочих дней предоставить в Управляющую организацию сведения:

- об изменении (независимо от факта регистрации) количества совместно проживающих с Собственником граждан, включая временно проживающих, или использующих жилое или нежилое помещение;

- о заключении договора найма, пользования, аренды жилого (нежилого) помещения, по которым обязанность по внесению платежей за оказанные услуги полностью или частично возложена на нанимателя, арендатора.

3.3.21. Нести иные обязательства, предусмотренные Договором и действующим законодательством.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Знакомиться с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения Договора в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Правительством РФ.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правительством РФ.

3.4.3. Требовать перерасчета размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ.

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

3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в порядке, установленном действующим законодательством.

3.4.6. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

3.5. Собственник не вправе:

3.5.1. Устанавливать, подключать и использовать бытовые машины (приборы, оборудование) мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения Собственников, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

3.5.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.

3.5.3. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный жилой дом или производить иное переоборудование внутренних инженерных сетей, в т.ч. замену приборов отопления без согласования с Управляющей организацией.

3.5.4. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета, нарушать имеющиеся схемы учета услуг.

3.5.5. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия.

3.5.6. Не санкционированно подключать оборудование Собственника к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

4. Стоимость работ и услуг и порядок расчета.

4.1. Цена настоящего Договора определяется как сумма платы за услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору, и платы за коммунальные услуги.

4.2. Размер платы за коммунальные услуги устанавливается и рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления

коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ, как произведение тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании не поверенных приборов учета, объем потребления коммунальных ресурсов принимается равным нормативам потребления. Тарифы и нормативы потребления коммунальных услуг устанавливаются органами власти, осуществляющими государственное регулирование тарифов и цен.

4.3. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства и рассчитывается Управляющей организацией.

4.4. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества Дома на обслуживаемый год и тарифы на оплату коммунальных услуг на обслуживаемый год выставляется в открытом доступе на сайте управляющей организации <http://gkvesta.ru>.

4.5. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества Дома устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной площади помещения Собственника.

4.6. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества Дома один раз в год Управляющая организация вправе изменить в одностороннем порядке в соответствии с письмом Министерства регионального развития РФ № 6174-АД/14 от 06.03.2009 г. в зависимости от изменения уровня инфляции, уровня потребительских цен или других объективных причин без утверждения общим собранием.

4.6.1. Решение общего собрания собственников помещений о не утверждении нового размера платы за содержание и ремонт общего имущества Дома может являться основанием для одностороннего отказа Управляющей организацией от исполнения настоящего Договора.

4.6.2. Если в течение одного месяца с момента объявления Управляющей организацией об изменении тарифа на содержание и ремонт общего имущества, посредством размещения соответствующей информации на официальном сайте Управляющей организации и информационных стендах в подъезде Дома, собственники не примут решение на общем собрании об утверждении предложенного тарифа на содержание и ремонт общего имущества, либо не примут решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления домом и не предоставят в Управляющую организацию Протокол общего собрания собственников, проведенного в соответствии с действующим законодательством, то тариф считается принятым без решения общего собрания и подлежит применению с даты, указанной в объявлении Управляющей организации.

4.6.3. В случае изменения стоимости работ и услуг, перечисленных в п.4.1. настоящего Договора, Управляющая организация производит перерасчет стоимости работ и услуг со дня вступления изменений в силу.

4.6.4. В случае принятия решения о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления домом и предоставлении в Управляющую организацию Протокола общего собрания собственников, проведенного в соответствии с действующим законодательством, тариф на содержание и ремонт общего имущества, предложенный Управляющей организацией, применяется до момента фактического принятия Дома в управление вновь выбранной управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом либо собственниками помещений, в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений.

4.7. Оплата работ и услуг по настоящему Договору, осуществляется Собственником до 10 числа месяца, следующего за расчетным, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации на основании выставляемого Управляющей организацией платёжного документа, в котором указываются:

- размер платы за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Доме;
- размер платы за коммунальные услуги;
- сумма задолженности Собственника за предыдущие периоды;
- сумма пени, определенная в соответствии с условиями раздела 5 настоящего Договора.

В платёжном документе может размещаться дополнительная информация, связанная с исполнением Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору, а также стоимость дополнительных услуг, оказанных Управляющей организацией и оплачиваемых Собственником дополнительно к цене настоящего Договора.

4.8. В случае, если Собственник, по не зависящим от него причинам в установленный настоящим Договором срок, не получил платёжный документ, он обязан самостоятельно получить его в бухгалтерии Управляющей организации и оплатить до 10 числа месяца, следующего за расчетным.

4.9. В случае непредставления Собственником, на котором лежит обязанность по передаче Управляющей компании показаний индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета за расчетный период, таких показаний в установленные настоящим Договором сроки плата за коммунальную услугу, предоставленную Собственнику в жилом или нежилом помещении за расчетный период, определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса Собственником, определенного по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета за период не менее 1 года (для отопления - исходя из среднемесячного за отопительный период объема потребления), а если период работы прибора учета составил меньше 1 года, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев (для отопления - не менее 3 месяцев отопительного периода) начиная с расчетного периода, за который Собственником не предоставлены показания прибора учета до расчетного периода (включительно), за который Собственник предоставил Управляющей организации показания прибора учета.

4.10. В случае неполной оплаты Собственником платежей за коммунальные услуги Управляющая компания вправе возместить свои расходы за счет средств собранных на содержание и ремонт общего имущества Дома.

4.11. Не использование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества Дома, а также за коммунальные услуги.

4.12. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится по отдельному договору на основании решения общего собрания собственников Дома о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт.

4.13. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

4.14. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе Дома или в ином порядке, установленном общим собранием собственников помещений в доме. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей организацией платёжным документом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные

средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления платёжного документа.

4.15. Стоимость дополнительных услуг, предоставляемых Управляющей организацией и указанных в п. 3.2.15., 3.2.16., 3.3.17, 4.14 не входит в Цену Договора и оплачивается Собственником дополнительно.

4.16. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату в установленную Управляющей организацией.

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

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за содержание и ремонт общего имущества Дома изменяется в порядке, установленном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Правительством РФ.

В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами, в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в следующих месяцах при уведомлении Собственника.

Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением аварийных ситуаций, угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу, либо произошло по независящим от Управляющей организации причинам или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.3. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации.

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу Дома в результате ее непосредственных действий или бездействия, а также действий или бездействия сотрудников привлеченных организаций в размере действительного причиненного ущерба, за исключением случаев указанных в п. 5.6., 5.7. настоящего Договора.

Урегулирование споров с привлеченными организациями (их сотрудниками) на оказание услуг (выполнение работ), определение степени их ответственности осуществляет самостоятельно Управляющая организация.

5.5. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей организации, последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.6. Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, который возникает у Собственника из-за недостатка средств на содержание общего имущества и текущего ремонта по причине неисполнения Собственниками (пользователями) своих обязательств по внесению платежей.

5.7. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине, не по вине ее работников и не по вине сотрудников привлеченных к работам организаций, а так же в случае исполнения ею решения общего собрания Собственников не соответствующего законодательству РФ.

5.8. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества Дома и не проведения капитального ремонта по причине непринятия решения общим собранием Собственников Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома.

5.9. Управляющая организация не несет ответственности за несоответствие параметров теплоносителя температурному графику в случае решения органа местного самоуправления о введении графика ограничений подачи воды или отключения отопления ранее установленного срока.

5.10. Управляющая организация не несет ответственности по строительным недоделкам в Доме.

5.11. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде в течение 5-ти рабочих дней от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав, и подлежат обязательной регистрации Управляющей организацией. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, принимаются и рассматриваются Управляющей организацией в случае, если они носят нематериальный характер.

5.12. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 4 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере, установленном действующим законодательством РФ, за каждый день просрочки платежа начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в платежном документе, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 Договора.

5.13. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.14. В случае смены собственника квартиры, Собственник обязан в 5-тидневный срок расторгнуть договор управления многоквартирным домом и подписать акт сверки взаиморасчетов об отсутствии задолженности. Если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене собственника помещения, не предоставил подтверждающие документы, не расторгнул настоящий Договор, а также не подписал акт сверки взаиморасчетов, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

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

5.16. Во всех остальных случаях Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. Осуществление контроля за исполнением Договора.

Порядок регистрации фактов нарушения условий договора и причинения вреда

6.1. В случаях нарушения условий настоящего Договора Сторонами, а также в случаях причинения вреда имуществу Собственника, общему имуществу собственников помещений в Доме или имуществу лиц, в интересах которых выступает Собственник по настоящему Договору неправомерными действиями Управляющей организации и (или) третьих лиц, по требованию любой из сторон Договора составляется Акт.

6.2. Акт подписывается представителями Управляющей организации и Собственника. О времени и месте осмотра поврежденного имущества и составлении Акта извещаются все заинтересованные лица: собственник (член семьи собственника, наниматель, член семьи нанимателя), имуществу которого причинен вред, лицо, виновное в причинении вреда (в том числе представитель Управляющей и (или) подрядной организации), представитель Собственника и другие лица.

6.3. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения; описание вреда, причиненного имуществу (допускаются фото- или видеосъемка); подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта лиц. В Акт могут включаться разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта.

Акт составляется в трех экземплярах. Один экземпляр Акта вручается причинителю вреда под расписку, второй - лицу, которому причинен вред, третий - остается в Управляющей организации.

7. Особые условия

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения управляющей организации ООО «ВЕСТА-Сервис» в соответствии с подсудностью, установленной законодательством РФ, по заявлению одной из Сторон, с обязательным соблюдением досудебного (претензионного) порядка урегулирования споров.

7.2. Затраты, связанные с выполнением не оговоренных Договором работ, в т.ч. возникших по объективным причинам, в том числе в связи с аварийными ситуациями, произошедшими не по вине Управляющей организации и организаций, с которыми Управляющая организация заключила договоры, покрываются Собственником дополнительно на основании письменного расчета Управляющей организации в течение 10 дней с момента предъявления расчета.

8. Форс-мажор

8.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от сторон обстоятельства.

8.2. Если сторона не может исполнить свои обязательства по Договору вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, то срок исполнения обязательств по Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и на срок, необходимый для устранения последствий таких обстоятельств.

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

8.4. Наступление обстоятельств непреодолимой силы должно быть подтверждено соответствующими государственными органами.

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

9. Порядок изменения и расторжения договора

9.1. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

9.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

9.2.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае принятия общим собранием собственников помещений в Доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей заявления о расторжении настоящего Договора и Протокола общего собрания собственников, проведенного в соответствии с действующим законодательством;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора:

- в случае если Дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- в случае принятия общим собранием собственников помещений решения о не утверждении нового размера платы за содержание и ремонт общего имущества Дома, либо не проведения общего собрания собственников помещений в Доме в срок указанный в п.

4.6.2. настоящего Договора;

- при наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

9.2.2. По соглашению Сторон.

9.2.3. В судебном порядке.

9.2.4. Договор прекращается в случае отчуждения ранее находящегося в собственности Собственника помещения, вследствие заключения договора (купли-продажи, дарения, мены, ренты и пр.) с момента государственной регистрации перехода права собственности путем уведомления Управляющей организации с приложением соответствующего подтверждающего документа, либо в случае ликвидации Управляющей организации.

9.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через три месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления за исключением случаев, указанных в настоящем Договоре.

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

10. Срок действия Договора

10.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, один из которых хранится в Управляющей организации, а другой - у Собственника.

10.2. Договор заключен на срок 1 (один) год. Начало действия Договора с момента подписания.

10.3. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего Договора за три месяца до окончания срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Количество пролонгаций настоящего Договора не ограничено.

10.4. Стороны обязаны своевременно информировать друг друга об изменениях адресов, банковских и почтовых реквизитов, фамилий, имен, отчеств, паспортных данных.

10.5. Стороны договорились считать действительными документы, направленные посредством факсимильной связи, электронной почты вплоть до получения оригиналов таких документов.

Договор содержит 2 приложения:

1. Приложение № 1 – «Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома»;
2. Приложение № 2 – «Перечень общедомового имущества».

11. Реквизиты сторон

СОБСТВЕННИК:

_____ паспорт _____ выдан _____ « ____ » _____ г.

Зарегистрирован по адресу: _____

Проживающий по адресу: _____

Телефон, E-mail _____

(в лице представителя собственника _____, паспорт серия _____ № _____ выдан « ____ » _____, зарегистрированного по адресу: _____ действующего на основании _____) *

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

ООО «ВЕСТА-Сервис»

Местонахождение: 140105, Московская обл., г. Раменское, ул. Чугунова, д. 15а

ИНН 5040098520, КПП 504001001, ОГРН 1105040002352, ОКПО 66115466,

р/с 40702810840350006775 в Сбербанк России ОАО, г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Тел/факс 8 (496) 46-58-008, моб. 8 (963) 979-04-82, E-mail info@vestadom.ru

Управляющая организация
Генеральный директор

Собственник

_____/Монахов В.А./

_____/_____/

* - заключенное в скобки заполнять в следующих случаях:

- 1) родителям, действующим за несовершеннолетних детей, являющихся собственниками доли квартиры (нежилого помещения), при этом к Договору должна быть приложена копия свидетельства о рождении;
- 2) представителям собственника, действующим по доверенности, заверенной нотариально, при этом к Договору должна быть приложена надлежащим образом заверенная копия доверенности.

**Приложение № 1
к Договору управления
многоквартирным домом по адресу:
Московская область,
г. Раменское, ул. Чугунова, д. 11/1,
№ ВС-11/1-**

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ
по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома**

I. Услуги по управлению

1. Обеспечение поставки в многоквартирный дом коммунальных ресурсов:
 - заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями о поставке коммунальных ресурсов;
 - взаимоотношения с поставщиками коммунальных услуг по поддержанию соответствия качества поставляемых ресурсов;
 - организация учета потребления коммунальных ресурсов.
2. Организация эксплуатации жилого фонда:
 - организация работы круглосуточной диспетчерской службы и дежурной службы по комплексному ремонту и обслуживанию инженерного оборудования;
 - организация и планирование работ по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту;
 - подготовка к сезонной эксплуатации;
 - заключение и ведение договоров со специализированными организациями на выполнение работ по техническому обслуживанию, текущему ремонту и др.;
 - хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому;
 - управление диспетчерской службой, прием заявок от населения.
3. Работы с собственниками помещений, нанимателями и арендаторами:
 - организация расчета, начисления и сбора оплаты за коммунальные услуги, услуги по содержанию и ремонту жилого дома, прочие услуги, предоставляемые управляющей организацией;
 - реализация мероприятий по взысканию задолженностей по оплате;
 - взаимодействие с органами социальной защиты для осуществления мер по социальной поддержке отдельных категорий граждан;
 - ведение регистрационного учета граждан, организация работы паспортного стола, предоставление выписок, справок, а также иной предусмотренной действующим законодательством информации.

II. Услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества

**1. Техническое обслуживание конструктивных элементов
и инженерных систем зданий**

- 1.1. Организация эксплуатации лифтов (по договору со специализированной организацией в соответствии с требованиями нормативной документации).
- 1.2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения, водопровода и канализации (повреждения на запорной арматуре, резьбовых соединениях, ослабление крепежа фланцевых соединений, неисправность уплотнительных прокладок на запорной арматуре, повреждение теплоизоляции на трубопроводах, подтяжка ослабшего крепежа трубопроводов, прочистка лежаков канализации, неисправность манжет в соединении канализационных труб, трещины до 0,5 м в канализационных трубах) (по мере необходимости).
- 1.3. Прочистка сетей внутренней канализации (по мере необходимости)
- 1.4. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках (по мере необходимости).
- 1.5. Ремонт, промывка и опрессовка системы центрального отопления (1 раз в год).
- 1.6. Консервация системы центрального отопления (после окончания отопительного сезона).
- 1.7. Утепление трубопроводов системы ГВС и отопления (по мере необходимости).
- 1.8. Осмотр поливочных наружных устройств (1 раз в год).
- 1.9. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (замена перегоревших электроламп в помещениях общего пользования, смена и ремонт розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки в местах общего пользования) (по мере необходимости).
- 1.10. Проверка исправности аварийного освещения при отключении рабочего (2 раза в год).
- 1.11. Протирка плафонов, смена перегоревших электроламп на лестничных клетках, технических подпольях и этажах (2 раза в год).
- 1.12. Осмотр общедомовых электрических сетей с протяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений (1 раз в год).
- 1.13. Проведение испытаний и электроизмерений сопротивления петли «фаза-нуль», цепи между заземлёнными установками и элементами заземлённой установки, сопротивления изоляции проводов и кабелей (1 раз в 3 года).
- 1.14. Проведение технических осмотров систем пожарной сигнализации и средств тушения с выдачей предложений по устранению недостатков (по мере необходимости, но не реже 1 раза в год).
- 1.15. Обслуживание и поверка общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов (по договору со специализированной организацией в соответствии с требованиями нормативной документации).
- 1.16. Проверка наличия тяги вентиляционных каналов (по мере необходимости).
- 1.17. Осмотр вентиляционных каналов и шахт (1 раз в год).
- 1.18. Прочистка вентиляционных каналов (1 раз в 3 года).
- 1.19. Укрепление, ремонт козырьков, водосточных труб, колен и воронок (по мере необходимости).

- 1.20. Осмотр системы внутреннего водоотвода с крыш (1 раз в год)
- 1.21. Замена разбитых стекол окон и дверей мест общего пользования (по мере необходимости).
- 1.22. Ремонт, регулировка и замена возвратных механизмов (доводчики, пружины) на дверях в местах общего пользования (по мере необходимости).
- 1.23. Ремонт и укрепление входных дверей (по мере необходимости).
- 1.24. Проверка исправности технологических окон в цоколе и техническом этаже (2 раза в год).

2. Аварийное обслуживание

- 2.1. Устранение причин аварийной ситуации (немедленно, по обнаружении).
- 2.2. Устранение последствий аварии в системах отопления, водоснабжения, канализации, электроснабжения (в течение суток).
- 2.3. Устранение последствий аварии на лифтах (в течение суток).
- 2.4. Устранение последствий аварийных повреждений кровли, фасадов (в течение 3 суток).

3. Содержание придомовой территории

- 3.1. Уборка территории в летнее время (ежедневно).
- 3.2. Уход за зелеными насаждениями (по мере необходимости).
- 3.3. Уборка территории в зимнее время (ежедневно).
- 3.4. Удаление с крыш снега и наледей (по мере необходимости).
- 3.5. Очистка кровли, парапетов, воронок от мусора, грязи и снега (по мере необходимости).
- 3.6. Организация вывоза ТБО (по мере заполнения контейнеров).
- 3.7. Ремонт просевших пешеходных дорожек, отмостки (по мере необходимости).
- 3.8. Покраска малых архитектурных форм и ограждений (по мере необходимости).

4. Содержание мест общего пользования

- 4.1. Сухая уборка мест общего пользования (ежедневно).
- 4.2. Влажная уборка лифтовых кабин (ежедневно).
- 4.3. Влажная уборка вестибюля и лифтового холла 1-го этажа (ежедневно).
- 4.4. Влажная уборка лифтовых холлов (1 раз в неделю).
- 4.5. Влажная уборка лестничных маршей и площадок эвакуационной лестницы (2 раза в месяц).
- 4.6. Мытье окон, дверей на лестничных клетках и в местах общего пользования (2 раза в год).
- 4.7. Уборка подсобных, вспомогательных и технических помещений (по графику).
- 4.8. Удаление мусора из здания (по мере необходимости).
- 4.9. Дератизация и дезинфекция по уничтожению грызунов и насекомых в местах общего пользования, подвалах, технических этажах (по мере необходимости).

5. Текущий ремонт*

- 5.1. Частичный ремонт фасадов.
- 5.2. Ремонт отмостки.
- 5.3. Устранение неисправностей кровли, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
- 5.4. Ремонт отдельных оконных, дверных элементов и заполнений.
- 5.5. Восстановление отдельных участков и элементов лестниц, крылец над входами в подъезды.
- 5.6. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях.
- 5.7. Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних систем центрального отопления, включая стояки и ответвления от стояков с запорной арматурой.
- 5.8. Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные и вентиляционные установки в жилых зданиях, а также стояки и ответвления от стояков с запорной арматурой.
- 5.9. Замена отдельных элементов и частей для восстановления работоспособности системы электроснабжения здания за исключением внутриквартирных устройств и приборов.
- 5.10. Замена осветительных приборов, выработавших ресурс, поврежденных в результате вандализма и т.п.

*Текущий ремонт производится в объеме, предусмотренном ежегодным планом работ и дополнительным финансированием.

Управляющая организация
Генеральный директор

Собственник

_____/ **Монахов В.А./**

_____/ _____/

**Приложение № 2
к Договору управления
многоквартирным домом по адресу:
Московская область,
г. Раменское, ул. Чугунова, д. 11/1,
№ ВС-11/1-**

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома г. Раменское, ул. Чугунова, д. 11/1
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) нет
3. Серия, тип постройки жилой дом (литера А)
4. Год постройки 2006г.
5. Степень износа по данным государственного технического учета ---
6. Степень фактического износа ---
7. Год последнего капитального ремонта не проводился
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу ----
9. Количество этажей ---
10. Наличие подвала есть
11. Наличие цокольного этажа есть
12. Наличие мансарды есть
13. Наличие мезонина есть
14. Количество квартир 132
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества два
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 52152 м3
19. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкапами, коридорами и лестничными клетками 15232,8 кв. м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир с учетом помещений вспомогательного назначения) 8990,4 кв. м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 6242,4 кв. м
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 2079,8 кв. м
20. Уборочная площадь лестниц (включая переходные лоджии) и общих коридоров 2161,6 кв. м
21. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) 1722,2 кв. м
22. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома - --- кв. м.
23. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) ---

II. Техническое состояние многоквартирного дома

№ п/п	Наименование элементов общего имущества	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
I. Помещения общего пользования		
1.	Тамбур гл. входа	Количество – 3 шт. Площадь пола - 14.9 кв. м. Материал пола – керамическая плитка на цементно-песчаном растворе М200
2.	Вестибюль, тамбур, лифтовой холл, коридор	Количество – 9 шт. Площадь пола – 125.4 кв. м. Материал пола – керамическая плитка на цементно-песчаном растворе М200
3.	Мусорокамера, электрощитовая, диспетчерская лифтов, подсобная, пожарный пост	Количество – 3 шт. Площадь пола – 3.38 кв. м. 3.38 кв. м., 3.38 кв. м., 7.9 кв. м. Материал пола – бетон класса в15, керамическая плитка
4.	Лестницы	Количество – 3 шт.
5.	Лестничные площадки, лоджии общего пользования	Количество – 73 шт., 36шт. Площадь пола – 536.3 кв. м. Материал пола – стяжка из цементно-песчаного раствора
6.	Тамбур, лифтовой холл, холл, мусоропровод,	Количество – 140 шт. Площадь пола – 1001 кв. м. Материал пола – керамическая плитка на цементно-песчаном

	межквартирные коридоры	растворе М200
7.	Технический этаж	Количество – 3 шт. Площадь пола – 877.2 кв. м. Материал пола – стяжка с железнением
8.	Технический подвал	Количество – 1 шт. Площадь пола – 845.6 кв. м Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1-подающие и обратные магистрали системы отопления жилой части дома, лестничных клеток и мусоросборной камеры. 2-сети хозяйственно-бытового водопровода 3-сети горячей воды 4-сети электроосвещения и электроснабжения Перечень установленного инженерного оборудования: 1-водомерный узел системы хозяйственно-питьевого водопровода 2-узел учета тепла и горячей воды 3-тепловой узел
II. Ограждающие, несущие и ненесущие конструкции		
1.	Фундамент	Вид фундамента – монолитная плита
3.	Тамбур гл. входа, тамбуры, холл, вестибюль, лифтовые холлы, межквартирные коридоры	Количество подъездов – 3 шт. Площадь стен в подъездах – 3288.3 кв. м. Материал отделки : штукатурка, шпаклевка Площадь потолков – 543.6 кв. м. Материал отделки потолков : шпаклевка, окраска в/д краской для внутр. работ
4.	Лестницы (в т.ч. лестничные марши и площадки)	Площадь стен в подъездах – 1020.2 кв. м. Материал отделки : штукатурка, шпаклевка Площадь потолков – 371.6 кв. м. Материал отделки потолков : шпаклевка, окраска в/д краской для внутр. работ
5.	Наружные стены и перегородки	Многослойные толщиной 460мм. Внутренний слой- сборные железобетонные панели из тяжелого бетона класса В22,5 толщиной 160 мм. Наружный слой –кирпичная кладка толщиной 120 мм. Утеплитель – пенополистирол , толщиной 150
7.	Перекрытия	Материал – многпустотные предварительно напряженные плиты толщиной 220 мм.
9.	Крыша	Количество – 1 Вид кровли – плоская , с организованным водостоком Материал кровли – пароизоляция (пергамин), 3-слойная из наплавляемого «физола» с гравийным защитным слоем. Площадь кровли – 1340 кв. м.
11.	Двери дома	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования – 127 шт., из них: деревянных – 114 шт. металлических – 13 шт. наружные – щитовые глухие и остекленные ГОСТ 24698-81 внутренние - щитовые глухие и остекленные ГОСТ 6629-88
13..	Окна дома	Количество окон расположенных в помещениях общего пользования – 41 шт.

III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование

№ п/п	Наименование оборудования	Состав, материал оборудования	Ед. изм.	Кол-во
1. Система электроснабжения				
	ВРУ	Комплектно	шт.	1
2. Система внутреннего освещения				
	Осветительная арматура.	Светильник подвесной пылезащищенный на 1 лампу накаливания НСПО2-100-006 (желудь)	шт.	35
		Светильник потолочный НПП 03-100-001М	шт.	24

	(рыбий глаз)			
	Светильник подвесной на 1 лампу НСП11 (желудь)	шт.	54	
	Светильник настенный на 1 лампу НПБ16-75(шарик)	шт.	105	
	Указатель световой номер дома	шт.	1	
	Светильник потолочный ЛПО16-49	шт.	129	
Электроустановочные устройства	Выключатель двухклавишный открытой проводки серии «Нептун» фирмы «Летен»	шт.		114
	Выключатель однополюсный карболитовый герметический	шт.		24

3. Система отопления

Сети теплоснабжения	Труба стальная водогазопроводная Ø 15 мм	м.	195	
	Труба стальная водогазопроводная Ø 20 мм	м.	60	
	Труба стальная водогазопроводная Ø 25 мм	м.	1800	
	Труба стальная водогазопроводная Ø 32 мм	м.	384	
	Труба стальная водогазопроводная Ø 40 мм	м.	126	
	Труба стальная водогазопроводная Ø 50 мм	м.	81	
	Вентиль запорный проходной муфтовый Ø 15	шт.	12	
	Вентиль запорный проходной муфтовый Ø 25	шт.	6	
	Вентиль запорный проходной муфтовый Ø 40	шт.	12	
	Вентиль запорный проходной муфтовый Ø 50	шт.	12	
	Конвектор лестничной клетки ОЛК-2	шт.	3	
	Воздухосборник горизонтальный с автоматическим воздухоотводчиком	шт.	1	
	Тепловой узел ОВ-16	КОМП	3	
	Термометр ЗКЧ-3-87	шт.	12	
	Термометр ЗКЧ-1-87	шт.	12	
	Манометр ЗКЧ-310	шт.	33	
	Шаровой кран Ø 80	шт.	6	

4. Система ГВС

Трубопроводы горячей воды дома	Труба стальная водогазопроводная оцинкованная Ø 50 мм.	м.п.	45	
	Труба стальная водогазопроводная оцинкованная Ø 40 мм.	м.п.	36	
	Труба стальная водогазопроводная оцинкованная Ø 32мм.	м.п.	75	
	Труба стальная водогазопроводная оцинкованная Ø 25 мм.	м.п.	135	
	Труба стальная водогазопроводная оцинкованная Ø 20 мм.	м.п.	39	
	Труба стальная водогазопроводная оцинкованная Ø 15 мм.		3	
	Кран шаровой латунный Ø 32мм	шт.	12	
	Кран шаровой латунный Ø 25мм	шт.	12	
	Кран шаровой латунный Ø 15мм (спускной кран)	шт.	24	

Водомерный узел	Манометр общего назначения МПЗ-У	шт.	1	
	Кран шаровой фланцевый Ø100мм.	шт.	3	
	Фильтр магнитный фланцевый	шт.	1	
	Пробка Ц-40	шт.	1	
	Кран шаровой для манометра Ø15	шт.	1	
	Счетчик холодной воды турбинный с присоединением ВСХ-65	шт.	1	
Трубопроводы холодной воды дома	Труба стальная водогазопроводная Ø 100 мм.	м.п.	180	
	Труба стальная водогазопроводная Ø 32 мм.	м.п.	75	
	Труба стальная водогазопроводная Ø 25 мм.	м.п.	57	
	Труба стальная водогазопроводная Ø 20 мм.	м.п.	36	
	Труба стальная водогазопроводная Ø 15 мм.	м.п.	3	

5. Трубопроводы канализации

Трубопроводы канализации дома	Труба непластифицированная ПВХ Ø160 мм.	м.п.	66	
	Труба полиэтиленовая из ПНД Ø110 мм.	м.п.	270	
	Заглушки из ПВХ Ø160 мм.	шт.	8	
	Заглушки из ПНД Ø110 мм.	шт.	30	

	Домофонная связь	Электромагнитный замок МЛ-194	шт.	3	
		Доводчик для само закрывания дверей DORMA	шт.	3	
		Провод для системы охраны входов ШВВП 2x0,75	м.п.	190	
		Защитная панель	шт.	3	
		Блок питания БПМ-1А	шт.	6	
6. Система дымоудаления					
	Система дымоудаления дома	Система дымоудаления ПД1: Вентилятор осевой приточный противодымный Электродвигатель N-15 кВт, n=1455 об/мин Тип ВО-25-188-10-00 АИР160S4 Система ВД1 Вентилятор радиальный для дымоудаления L-1400 м3/час Электродвигатель N=18,5 кВт, n=1000 об/мин Тип ВО-280-46-6,3 ДУ АИР180M6	комп.	3	
		Клапан дымоудаления КПД-5А	шт.	42	
		Дверь герметическая неутепленная Дс	шт.	3	
7. Система заземления и молниезащиты					
		Для оценки состояния системы заземления и молниезащиты требуется проведение испытаний с привлечением электроиспытательной лаборатории			
8. Система пожарного водопровода					
	Пожарный водопровод дома	Для оценки состояния системы пожарного трубопровода требуется проведение дополнительного обследования оборудования			
9. Система пожарной сигнализации					
	Система пожарной сигнализации дома	Система пожарной сигнализации не смонтирована			
10. Система оповещения					
		Монтаж системы оповещения не осуществлен			
13. Лифты					
	Лифт пассажирский	ПП-КМЗ	шт	3	
	Лифт грузопассажирский	ГП-КМЗ	шт	3	
	Диспетчеризация лифтов	Переговорное устройство «Дис»	шт.	3	
		Концентратор 1-03-СС	шт.	3	
		Провод телефонный распределительный в ПЭ изоляции ТРП 1x2x0,5	м.п.	90	
11. Мусоропровод					
	Ствол	Ствол мусоропровода трехслойный НСТМ-2 Наружный диаметр 400 мм. Внутренний диаметр ствола 385 мм. Масса ствола 6 кг./м. п.	м. п.	-	
	Загрузочные устройства	Клапан загрузочный навесной КН (Э)	шт.	22	
12. Малые архитектурные формы					
		Скамейки без спинок	шт.	11	
		Качели	шт.	1	
		Горка	шт	1	
		Песочница	шт	1	
		Беседка	шт	1	
		Качалка	шт	1	
		Урны	шт	8	

Управляющая организация
Генеральный директор

Собственник

_____/Монахов В.А./

_____/