

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом № Л1-_____

г. Раменское

_____ года

ООО «ВЕСТА-Прогресс», в лице Генерального директора Монахова Владимира Анатольевича, действующего на основании Устава именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и гражданин Российской Федерации _____, собственник квартиры № _____, площадью _____ кв. метров, на основании свидетельства о государственной регистрации права собственности на жилое/нежилое помещение № _____ дата выдачи _____, расположенной в многоквартирном доме по адресу: Московская область, г. Раменское, ул. Лучистая, д. 1, именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений Многоквартирного дома № 1 расположенного по адресу: Московская область, г. Раменское, ул. Лучистая.

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 Многоквартирном доме № 1 расположенном, по адресу: Московская область, г. Раменское, ул. Лучистая, 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 Жилищным законодательством, а также 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, консьержные, колясочные, 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. А так же 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.

Оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Доме, согласно Постановления Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» и в соответствии с Приложением №3 к настоящему Договору, в установленные в них сроки и с указанной в них периодичностью, а также в пределах перечисленных собственниками денежных средств.

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. Операторы связи и любые иные организации обязаны согласовывать с Советом дома и управляющей организацией монтаж и размещение оборудования в местах общего пользования.

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/или 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, за исключением коммунальных услуг, предоставляемых Собственнику по прямому договору, заключенному с Поставщиком коммунальных услуг.

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 организация 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, 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. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества собственников Дома на основании перечня работ и услуг по управлению Домом, содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение на общее собрание собственников помещений.

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, определенную Управляющей организацией, установку 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 со следующего дня после дня 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. Передача земельного участка, входящего в состав общего имущества МКД, в аренду решается на общем собрании собственников. Передача в аренду земельного участка, либо его части входящего в состав общего имущества МКД, в ином порядке запрещается. Договоры аренды, заключенные в нарушение указанного условия, являются ничтожными (ст. 167 ГК РФ).

3.1.17. Направлять Собственнику, при необходимости, предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Доме.

3.1.18. Предоставлять Собственникам не позднее 20 апреля года, следующего за отчетным годом (За отчетный год Стороны понимают период 12 месяцев каждого года с 01 января по 31 декабря (включительно) развернутый отчет в письменной форме о выполнении настоящего Договора за год, в соответствии с ч. 11 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.1.19. 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.

3.1.20. 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.

3.1.21. 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. Проверять занимаемое жилое или нежилое помещение Собственника для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное в порядке, указанном в пункте 85 настоящих Правил, время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев;

3.2.6. Определять размер платы за коммунальную услугу, предоставленную Собственнику в жилом или нежилом помещении за расчетный период на основании действующего законодательства и нормативно-правовых актов.

3.2.7. 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.

3.2.8. 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.

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

3.2.10. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных настоящим Договором и действующим законодательством, а также требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время, 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.

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

3.2.12. В случае возникновения аварийной ситуации, если оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества требует привлечения дополнительных денежных средств сверх установленного тарифа, Управляющая организация обязана согласовать указанные расходы, предусмотренные на текущий ремонт, с Советом Дома, с последующим информированием собственников.

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

3.2.14. 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.

3.2.15. 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. и оплачивается Собственником дополнительно. Стоимость этих услуг не входит в расчет оплаты за содержание и ремонт общего имущества Дома и включается в единый платежный документ по оплате коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

3.2.16. 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.

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

3.2.18. 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 15-го по 24-е число текущего месяца и передавать полученные показания Управляющей организации или уполномоченному им лицу не позднее 25-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 допускать для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное в порядке, указанном в пункте 85 настоящих Правил, время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев; 3.3.10. По заявке собственника помещения, обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в помещения Собственника для проведения работ по установке индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, оплачивать эти услуги по счетам, выставленным Управляющей организацией, предварительно согласовав расценки по утвержденному прейскуранту «дополнительные работы».

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. Не производить перенос инженерных сетей, без согласования с Управляющей организацией проектной документации;

3.3.15. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

3.3.16. Не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений в местах общего пользования, без согласования с Управляющей организацией без проведения общего собрания собственников в установленном законом порядке;

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

3.3.18. Не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;

3.3.19. Не вскрывать запаянный мусоропровод без принятого решения собственниками помещений многоквартирного дома на общем собрании собственников;

3.3.20. Не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования, согласно ст. 2 Закона Московской области от 07.03.2014 N 16/2014-ОЗ, шуметь нельзя:

- до 8 часов с 21 часа в будни (с понедельника по пятницу включительно);

- до 10 часов с 22 часов в выходные дни (суббота, воскресенье) и праздники;

- с 13 часов до 15 часов ежедневно запрещаются определенные действия, нарушающие тишину и покой жильцов (например, ремонтные работы);

3.3.21. Собственники и арендаторы, выполняющие в жилых/нежилых помещениях ремонтные работы 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, и заключить договор на вывоз крупногабаритных и строительных отходов с Управляющей организацией.

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

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

3.3.24. 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.

3.3.25. 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.

3.3.26. 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.

3.3.27. 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.

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

3.4. Собственник вправе:

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

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. 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 поверхность 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. 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 без согласования с Управляющей организацией.

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 установленная нормативными актами РФ.

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. Информация о размере платы за содержание и текущий ремонт общего имущества Дома на обслуживаемый год размещается на официальном сайте Управляющей организации и информационных стендах в подъезде Дома.

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. В зависимости от изменения уровня инфляции, уровня потребительских цен или других объективных причин Управляющая организация один раз в год вправе предложить изменение размера платы за содержание и ремонт общего имущества, а общее собрание собственников в соответствии со ст. 45 Жилищного кодекса обязано рассмотреть данный вопрос. Согласно п. 2 ст. 154 Жилищного кодекса РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме состоит из: платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату: за услуги и работы по управлению многоквартирным домом; содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме; платы за коммунальные услуги.

4.6.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год. Собственники жилья результат проведения общего голосования по выбору тарифа за содержание и текущий ремонт оформляют протоколом, который является юридическим документом и основанием для начисления тарифа управляющей организации, собственникам помещений многоквартирного дома. В соответствии со ст. 158 ЖК РФ, если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления, который ежегодно своим постановлением устанавливает тариф за содержание и текущий ремонт помещений многоквартирных домов разного типа, расположенных на территории муниципального образования.

4.6.2. В случае принятия решения о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления домом и предоставлении в Управляющую организацию Протокола общего собрания собственников и других документов, установленных ЖК РФ, 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 (включая - циркуляционный подогрев;
- размер платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды;
- сумма задолженности Собственника за предыдущие периоды;
- сумма пени, определенная в соответствии с условиями раздела 5 настоящего Договора.

В платёжном документе может размещаться иная 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. В платёжном документе может быть указан взнос на проведение капитального ремонта в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ.

4.8. 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 6 месяцев (для отопления - исходя из среднемесячного за отопительный период объема потребления), а если период работы прибора учета составил меньше 6 месяцев, - 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.

4.9. По истечении указанного в п.4.8. предельного количества расчетных периодов, за которые плата за коммунальную услугу рассчитывается в соответствии с действующим законодательством, расчет платы за коммунальную услугу производится исходя из норматива потребления коммунальных услуг.

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

4.11. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ, или по отдельному договору на основании решения общего собрания собственников Дома о проведении капитального ремонта и оплате расходов на капитальный ремонт.

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

4.13. 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.

4.14. Стоимость дополнительных услуг, предоставляемых Управляющей организацией и указанных в п. 3.2.14., 3.2.15., 4.7., 4.13, не входит в Цену Договора и оплачивается Собственником дополнительно.

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

4.16. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с законодательством РФ. В целях, обеспечения финансирования выполнения отдельных видов работ по текущему ремонту общего имущества, включенных в Перечень работ, услуг, Управляющая организация создает резерв на текущий ремонт и на непредвиденные работы (далее – Резерв на ремонт).

4.17. Резерв на ремонт создается за счет сэкономленных денежных средств, при условии полной (100%) оплаты собственниками услуги «за содержание и ремонт», в течении года, а также за счет зачисления в резерв сэкономленных денежных средств.

4.18. Средства Резерва на ремонт расходуются Управляющей организацией строго по письменному согласованию с председателем Совета дома (уполномоченного решением общего собрания собственников МКД) – на оплату выполнения ремонтных работ, установку дополнительного оборудования, замену механизмов и деталей и иное по решению Совета дома. В случае, если не поступило решение по использованию Резерва на ремонт в течение трех месяцев года, следующего за прошедшим годом управления Управляющая организация самостоятельно определяет перечень необходимых работ с последующим предоставлением отчета Совету дома по факту их выполнения.

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 также 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 неприятия решения общим собранием Собственников, либо неисполнения уполномоченными органами требований о проведении капитального ремонта в многоквартирном доме в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ, 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 дефектам Застройщика Дома.

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 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-Прогресс» 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. 4.6.1. 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, аренды 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 даты подписания Сторонами. Договор не подлежит перезаключению в случае утверждения его редакции на общем собрании собственников.

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 6 Приложений:

1. Приложение № 1 – «Структура платы за содержание и техническое обслуживание общего имущества Многоквартирного дома по адресу: г. Раменское, ул. Лучистая, д.1»;
2. Приложение № 2 – «Перечень, состав и состояние общего имущества многоквартирного дома» расположенного по адресу: г. Раменское, ул. Лучистая, д.1»;
3. Приложение № 3 - «Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Раменское, ул. Лучистая, д.1»;
4. Приложение № 4 - «Перечень технической документации на Многоквартирный дом по адресу: г. Раменское, ул. Лучистая, д.1»;
5. Приложение № 5- «Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником».

11. Реквизиты сторон

СОБСТВЕННИК(И):

1. _____ доля в праве _____;
(Ф.И.О.)

Адрес фактического места проживания: _____;
паспорт серия _____ № _____ выдан _____;
« _____ » _____, зарегистрированного по адресу: _____;
Телефон, _____ E-mail _____

2. _____ доля в праве _____;
(Ф.И.О.)

Адрес фактического места проживания: _____;
паспорт серия _____ № _____ выдан _____;
« _____ » _____, зарегистрированного по адресу: _____;
Телефон, _____ E-mail _____

3. _____ доля в праве _____;
(Ф.И.О.)

Адрес фактического места проживания: _____;
паспорт серия _____ № _____ выдан _____;
« _____ » _____, зарегистрированного по адресу: _____;
Телефон, _____ E-mail _____

В случае, если собственник несовершеннолетний, указать кем является его представитель по закону (степень родства)

Телефон, _____ E-mail _____

(ФИО представителя собственника (по доверенности) _____, паспорт
серия _____ № _____ выдан _____ « _____ » _____,
зарегистрированного по адресу: _____,
действующего на основании доверенности № _____ от « _____ » 201 _____)

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

ООО «ВЕСТА-Прогресс»

Юридический адрес: 140105, Россия, Московская обл., г. Раменское, ул. Чугунова, д.15а

Почтовый адрес: 140105, Россия, Московская обл., г. Раменское, ул. Чугунова, д.15а

Телефоны (496) 46 58008

ИНН 5040088770 КПП 504001001 ОГРН 1155040002787

Расчетный счет № 40702810002070000818 ПАО «БАНК УРАЛСИБ» г. Москва

Корреспондентский счет № 30101810100000000787 БИК 044525787

Управляющая организация
Генеральный директор

Собственник

_____/В.А. Монахов /

_____/_____/_____ /

* - 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 № Л1-_____
г. Раменское, ул. Лучистая, дом 1

**СТРУКТУРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА
по адресу: г. Раменское, ул. Лучистая д.1**

Площадь помещений Дома (кв.м)

9 592,30

№ п/п	Статьи затрат	Годовая плата (тыс.руб.)	Плата за 1 кв.м площади (руб./кв.м)
1.	Содержание и техническое обслуживание общего имущества дома:	3 404,89	29,58
1.1.	Ремонт и техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем и конструктивных элементов здания (в т.ч. текущий ремонт)	1 491,22	12,95
1.2.	Содержание и обслуживание лифтового хозяйства	679,71	5,90
1.3.	Содержание придомовой территории	560,57	4,87
1.4.	Содержание мест общего пользования	368,34	3,20
1.5.	Содержание аварийно-диспетчерской службы	305,04	2,65
2.	Сбор и вывоз бытовых отходов, крупногабаритного и строительного мусора	171,50	1,49
3.	Размер платы за управление домом:	989,34	8,59
3.1.	Затраты по содержанию управляющей компании	441,00	3,83
3.2.	Прочие затраты	548,34	4,76
4.	Итого расходов:	4 565,73	
5.	Тариф		39,66

Управляющая организация
Генеральный директор
ООО «ВЕСТА-Прогресс»

_____/В.А. Монахов/

Собственник

_____/_____/

**Приложение № 2
к Договору управления
многоквартирным домом № Л1- _____
по адресу: Московская область,
г. Раменское, ул. Лучистая, дом 1**

**Состав и техническое состояние
общего имущества многоквартирного дома**

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1	Адрес многоквартирного дома	Московская область, г. Раменское, ул. Лучистая, д. 1
2	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	50:23:0110304:159
3	Серия, тип постройки	монолит
4	Год постройки	2013
5	Степень износа по данным государственного технического учета	-
6	Степень фактического износа	-
7	Год последнего капитального ремонта	
8	Количество этажей	14,16,19
9	Наличие подвала	есть
10	Наличие цокольного этажа	-
11	Наличие мансарды	-
12	Наличие мезонина	-
13	Количество квартир	193
14	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	нет
15	Строительный объем	52368,0 куб. м
16	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	13110,8 кв. м
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	9594,5 кв. м
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	50,50 кв. м
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	2004,9 кв. м
17	Количество лестниц	3 шт.
18	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	1410,00 кв. м
19	Уборочная площадь общих коридоров	594 кв. м
20	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	2023,5 кв. м
21	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	-
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	монолитная плита	удовлетворительное
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Ячеисто бетонные блоки	удовлетворительное
3	Перегородки	Ячеисто бетонные блоки	удовлетворительное
4	Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные (другое)	ж/б плиты ж/б плиты ж/б плиты	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
5	Крыша	плоская, с внутренним водостоком	удовлетворительное
6	Полы	бетонная стяжка	удовлетворительное
7	Проемы окна двери (другое)	стеклопакет металл	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
8	Отделка внутренняя наружная (другое)	облицовка кирпичом	удовлетворительное удовлетворительное
9	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование ванны напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция (другое)	есть есть есть нет есть есть есть	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
10	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг электроснабжение холодное водоснабжение горячее водоснабжение водоотведение газоснабжение отопление (от внешних котельных) отопление (от домовой котельной) печи калориферы АГВ (другое)	есть есть есть есть нет есть - - - -	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
11	Крыльца		

Управляющая организация
Генеральный директор
ООО «ВЕСТА-Прогресс»

_____/В.А. Монахов/

Собственник

_____/_____/

**Приложение № 3
к Договору управления
многоквартирным домом № Л1-_____
по адресу: Московская область,
г. Раменское, ул. Лучистая, дом 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) следует устранять по мере выявления дефектов, не допуская ухудшения работы системы.
- 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) не более 7 суток).
- 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. Техническое обслуживание систем пожарной сигнализации и средств пожаротушения (по договору со специализированной организацией в соответствии с требованиями нормативной документации).
- 1.15. Обслуживание и проверка 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 год).
- 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 (не более 3 суток).
- 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

Устранение аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме.

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 (2 раза в год).
- 3.6. Организация вывоза ТБО (по мере заполнения контейнеров, а именно в холодное время года (при температуре -5 град. и ниже) не более трех суток, в теплое время (при плюсовой температуре - свыше +5 град.) не более одних суток (ежедневный вывоз).
- 3.7. 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 раз в год в весенний и осенний период).
- 4.7. Уборка подсобных, вспомогательных и технических помещений (по графику).
- 4.8. Удаление мусора из здания в чердачных помещениях (1 раз в год).
- 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. Ремонт просевших пешеходных дорожек.
- 5.4. Устранение неисправностей кровли, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
- 5.5. Ремонт отдельных оконных, дверных элементов и заполнений.
- 5.6. Восстановление отдельных участков и элементов лестниц, крылец над входами в подъезды.
- 5.7. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях.
- 5.8. Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних систем центрального отопления, включая стояки и ответвления от стояков с запорной арматурой.
- 5.9. 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.
- 5.10. Замена отдельных элементов и частей для восстановления работоспособности системы электроснабжения здания за исключением внутриквартирных устройств и приборов.
- 5.11. Замена осветительных приборов, выработавших ресурс, поврежденных в результате вандализма и т.п.

Примечание. Сроки устранения отдельных неисправностей исчисляются с момента их обнаружения или заявки жильцов.

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

Управляющая организация
Генеральный директор
ООО «ВЕСТА-Прогресс»

_____/В.А. Монахов/

Собственник

_____/_____/

Приложение № 4
к Договору управления
многоквартирным домом № Л1- ____
по адресу: Московская область,
г. Раменское, ул. Лучистая, дом 1

Перечень технической документации на многоквартирный дом

№ п/п	Наименование документа	Количество экземпляров	Количество листов	Примечание
1	Акт № 1012 от 22.11.2013 приемки технических средств учета электроэнергии	3	По 2	
2	Исполнительные чертежи индивидуального теплового пункта. Раздел АТМ.	1	44	
3	Исполнительные чертежи индивидуального теплового пункта. Раздел ТМ.	1	44	
4	Паспорт индивидуального теплового пункта.	2	По 12	
5	Отчетная техническая документация № 1/81 по наладке тепломеханического оборудования ИТП.	1	37	
6	Исполнительные чертежи индивидуального теплового пункта. Раздел АТ.	1	42	
7	Исполнительные чертежи индивидуального теплового пункта. Раздел ЭМ.	1	36	
8	Инструкция по обслуживанию индивидуального теплового пункта.	1	7	
9	Протокол № СЭ-281-12 испытаний электроустановки (ИТП).	1	21	
10	Рабочая документация АСКУЭ	1	43	
11	Паспорт, руководство по монтажу и эксплуатации насос GRUNDFOS	1	19	
12	Паспорт, руководство по монтажу и эксплуатации датчики-реле давления ДЕМ-102РАСКО и разности давлений ДЕМ-202РАСКО	1	8	

13	Паспорт, руководство по монтажу и эксплуатации теплообменника	1	16	
14	Паспорт, руководство по монтажу и эксплуатации охладителя проб сетевой воды D76	1	1	
15	Паспорт НКУ (низковольтное комплектное устройство)	1	3	
16	Паспорт грязевик вертикальный абонентский для теплосети D 150 Ру 1,6	1	2	
17	Паспорт регулирующие клапаны RV 113	1	2	
18	Паспорт прибор микропроцессорный Трансформер-ML	1	1	
19	Паспорт счетчик тепла Вист	1	10	
20	Паспорт счетчик на ХВС Т-Росс	1	6	
21	Паспорт счетчик на ГВС Zenn	1	10	

Управляющая организация

Собственник

Генеральный директор
ООО «ВЕСТА-Прогресс»

_____/В.А. Монахов/

_____/_____/

**Приложение № 5
к Договору управления
многоквартирным домом № Л1- ____
по адресу: Московская область,
г. Раменское, ул. Лучистая, дом 1**

г. Раменское

«__» _____ 201__ г.

АКТ

по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником

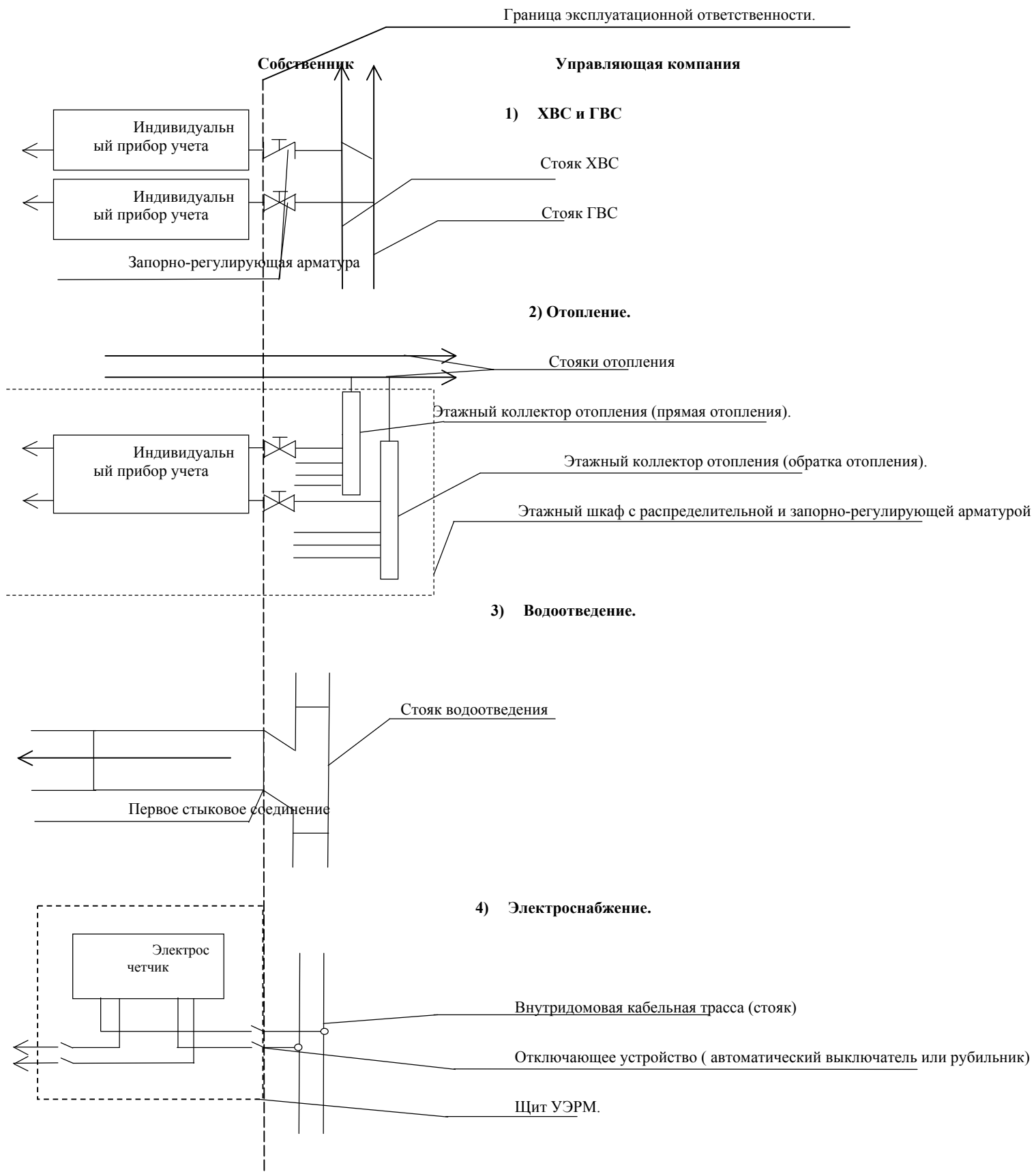
Настоящий АКТ составлен между ООО «ВЕСТА-Прогресс» именуемая в дальнейшем "Управляющая компания", с одной стороны,

и именуемый в дальнейшем "Собственник", с другой стороны, о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственником определяется в соответствии с Ж.К РФ и Постановлением Правительства от 13.08.2006г. № 491 и приведена в пункте 7 данного акта.
2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через помещение Собственника.
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий) составляется при необходимости аварийный акт в течение трех рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей компании (в т.ч. аварий) составляется при необходимости аварийный акт в течение трех рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственниками за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.
5. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей компании, ремонт этих инженерных сетей устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей компании ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу многоквартирного дома, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей компании или третьих лиц несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств собственника. В указанном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно в соответствии с утвержденными расценками.
7. Таблица ответственности сторон.

№ п/п	ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН	
	УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ	СОБСТВЕННИК
1.	Стояки горячего и холодного водоснабжения, ответвления от стояков и первый запорно-регулирующий кран на отводах от стояков.	Трубопроводы горячего и холодного водоснабжения после первых запорно-регулирующих кранов расположенных на отводах, включая сантехническое оборудование.
2.	Стояки отопления, ответвления от стояков, этажные коллектора с установленным на них оборудование отопления и первый запорный кран на отводах разводки от коллекторов.	Трубопровод отопления после первых запорных кранов расположенных на отводах, включая все установленное на нем теплотехническое оборудование.
3.	Стояки водоотведения (в том числе отводы, переходы, патрубки, ревизии, крестовины) до первого стыкового соединения на отводах стояков	Трубопроводы водоотведения после первого стыкового соединения на отводах включая сантехническое оборудование.
4.	Система электроснабжения многоквартирного дома, до вводных зажимов отключающего устройства в щите УЭРМ, расположенного в коридоре жилых секций.	Электрооборудование и электрические сети от вводных зажимов отключающего устройства в щите УЭРМ.

8. Схемы подключения к общедомовым сетям.



Генеральный директор ООО «ВЕСТА-Прогресс» _____ /В.А. Монахов/

Собственник _____ / _____