

Договор
управления многоквартирным домом по адресу: Московская область,
г. Раменское, пос. Красный Октябрь, поз. 1/А, 1/Б
№ ВУ-С1АБ-_____

Московская область, г. Раменское

«___» _____ 201___ г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕСТА-Уют», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Никольского Алексея Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гр. РФ _____,

собственник/арендатор/лицо, принявшее от Застройщика по акту приема передачи (квартиру/часть квартиры/нежилого помещения) № _____ общей площадью _____ кв.м в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, г. Раменское, **пос. Красный Октябрь, поз. 1/А, 1/Б,** (далее – Дом), действующий(ая) на основании акта приема-передачи/свидетельства собственности/договора аренды от «_____» _____ 20__ г., именуемый(ая) в дальнейшем «Собственник», 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 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, 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, за исключением коммунальных услуг, предоставляемых Собственнику по прямому договору, заключенному с Поставщиком коммунальных услуг. При этом управляющая компания осуществляет контроль за соблюдением условий прямых договоров, количеством поставляемых коммунальных услуг, а также ведет их учет. 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
- 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.

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. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества собственников после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением общего собрания собственников, должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, 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 Московской области нормативов потребления коммунальных услуг без последующего перерасчета их стоимости.

3.2.5. Осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев 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 коммунальной услуги, предоставленной Собственнику на основании фактических показаний приборов учета.

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 неплатежей 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 допустить 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, самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, с последующим информированием собственников.

3.2.13. 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.

3.2.14. 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. Стоимость этих услуг не входит в расчет оплаты за содержание и ремонт общего имущества Дома и оплачивается Собственником дополнительно, по счетам, выставленным Управляющей организацией.

3.2.16. 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 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, требованиям 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, 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 установке 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, выставленным 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.
- уведомлять о заключении прямого договора с поставщиком коммунальных услуг.

3.3.21.. Ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом.

3.3.22. 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.

3.4.7. Заключать прямые договоры с поставщиками коммунальных услуг.

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. 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 случае непроведения собственниками ежегодного общего собрания либо отсутствия кворума, Управляющая организация вправе в одностороннем порядке изменить размер платы за содержание и ремонт общего имущества Дома один раз в год в зависимости от изменения уровня инфляции, уровня потребительских цен или других объективных причин.

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 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 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, 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 в соответствии с требованиями жилищного законодательства и с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ.

4.10. По истечении указанного в п.4.9. 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.

4.11. 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.

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

4.13. 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.

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

4.15. 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.

4.16. Стоимость дополнительных услуг, предоставляемых Управляющей организацией и указанных в п. 3.2.15, 3.3.17, 4.13, 4.15 не входит в Цену Договора и оплачивается Собственником дополнительно.

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

4.18. 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, 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 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 быть 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-Уют» 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 даты утверждения данной 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 3 Приложения:

1. Приложение № 1 – «Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома»;
2. Приложение № 2 – «Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и дополнительные услуги»;
3. Приложение № 3 – «Перечень и состав общего имущества многоквартирного дома»;

11. Реквизиты сторон

СОБСТВЕННИК: _____

Телефон, E-mail _____

(в лице представителя собственника _____,

паспорт _____ выдан _____,

« _____ » _____, зарегистрированного по адресу: _____,

действующего на основании _____)*)

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ: ООО «ВЕСТА-Уют»

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

Тел/факс: 8 (496) 46-580-08, аварийная диспетчерская служба: 8 (496) 46-580-98, e-mail: info@vestadom.ru

ОГРН: 1135040006793, ИНН: 5040126552, расчетный счет: 40702810602070000726 в

Открытом акционерном обществе «Банк Уралсиб», г. Москва, корреспондентский счет: 30101810100000000787

БИК: 044525787

Управляющая организация

Генеральный директор

_____/А. Ю. Никольский/

Собственник

_____/_____/

* – 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, пос. Красный Октябрь,
поз. 1/А, 1/Б № ВУ-С1АБ-_____

**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 аварийной 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. Осмотр систем холодного и горячего водоснабжения, канализации (по мере необходимости).
- 1.3. Осмотр системы центрального отопления (1 раз в год).
- 1.4. 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).
- 1.5. Прочистка сетей внутренней канализации (по мере необходимости)
- 1.6. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках (по мере необходимости).
- 1.7. Ремонт, промывка и опрессовка системы центрального отопления (1 раз в год).
- 1.8. Консервация системы центрального отопления (после окончания отопительного сезона).
- 1.9. Утепление трубопроводов системы ГВС и отопления (по мере необходимости).
- 1.10. Осмотр поливочных наружных устройств (1 раз в год).
- 1.11. 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).
- 1.12. Проверка исправности аварийного освещения при отключении рабочего (2 раза в год).
- 1.13. Протирка плафонов, смена перегоревших электроламп на лестничных клетках, технических подпольях и этажах (2 раза в год).
- 1.14. Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений (2 раза в год).
- 1.15. Осмотр электрической сети в техническом подвале, подполье и на чердаке, в том числе распаянных и протяжных коробов и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины (2 раза в год).
- 1.16. Осмотр ВРУ вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений (2 раза в год).
- 1.17. Осмотр электродвигателей с подтяжкой контактов и заземляющих зажимов (2 раза в год).
- 1.18. Проведение испытаний и электроизмерений сопротивления петли «фаза-нуль», цепи между заземленными установками и элементами заземленной установки, сопротивления изоляции проводов и кабелей (1 раз в 3 года).
- 1.19. Техническое обслуживание систем обеспечения пожарной безопасности (по договору со специализированной организацией в соответствии с требованиями нормативной документации).
- 1.20. Обслуживание и поверка общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов (по договору со специализированной организацией в соответствии с требованиями нормативной документации).
- 1.21. Проверка наличия тяги вентиляционных каналов (по мере необходимости).
- 1.22. Осмотр вентиляционных каналов и шахт, оголовков (1 раз в год).
- 1.23. Прочистка вентиляционных каналов (1 раз в 3 года).
- 1.24. Укрепление, ремонт козырьков, водосточных труб, колен и воронок (по мере необходимости).
- 1.25. Осмотр системы внутреннего водоотвода с крыш (1 раз в год)
- 1.26. Замена разбитых стекол окон и дверей мест общего пользования (по мере необходимости).

- 1.27. Ремонт, регулировка и замена возвратных механизмов (доводчики, пружины) на дверях в местах общего пользования (по мере необходимости).
- 1.28. Ремонт и укрепление входных дверей (по мере необходимости).
- 1.29. Проверка исправности технологических окон в цоколе и техническом этаже (2 раза в год).
- 1.30. Осмотр мусоропровода (все устройства) (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. Выкашивание и полив газонов, полив зеленых насаждений (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. Покраска малых архитектурных форм и ограждений (по мере необходимости).

4. Содержание мест общего пользования

- 4.1. 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. Устранение неисправностей кровли, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
- 5.2. Ремонт отдельных оконных, дверных элементов и заполнений.
- 5.3. Восстановление отдельных участков и элементов лестниц, крылец над входами в подъезды.
- 5.4. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях.
- 5.5. Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних систем центрального отопления, включая стояки и ответвления от стояков с запорной арматурой.
- 5.6. 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.
- 5.7. Замена отдельных элементов и частей для восстановления работоспособности системы электроснабжения здания за исключением внутриквартирных устройств и приборов.
- 5.8. Замена осветительных приборов, выработавших ресурс и т.п.

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

Управляющая организация
Генеральный директор

_____/А. Ю. Никольский/

Собственник

_____/_____/

Приложение № 2

к Договору управления многоквартирным домом по адресу: Московская область, г. Раменское, пос. Красный Октябрь, поз. 1/А,1/Б № ВУ-С1АБ-_____

РАЗМЕР ПЛАТЫ (ТАРИФ) ЗА СОДЕРЖАНИЕ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ

1. Содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома – 39,86 руб./кв.м в месяц (калькуляция затрат ООО «ВЕСТА-Уют» по определению цены договора управления многоквартирным домом размещена на сайте управляющей компании vestauyt.ru и на информационных досках возле подъезда многоквартирного дома).
2. Разовый платеж за вывоз строительного мусора:
 - а) квартиры площадью до 50 м² – 3 000 рублей;
 - б) квартиры площадью свыше 50 м² – 5 000 рублей;
 - в) кладовки – 0 рублей;
 - г) нежилые помещения (1 этаж):
 - площадью до 85 м² – 6 000 рублей;
 - площадью свыше 85 м² – 8 000 рублей;
 - д) нежилые помещения (подвал):
 - площадью до 85 м² – 3 000 рублей;
 - площадью свыше 85 м² – 4 000 рублей.
3. Услуги охраны (консьерж), видеонаблюдение, домофон и прочее при их наличии.*

Управляющая организация
Генеральный директор

Собственник

_____/А. Ю. Никольский/

_____/_____/

Приложение № 3

к Договору управления многоквартирным домом по адресу: Московская область, г. Раменское, пос. Красный Октябрь, поз. 1/А,1/Б № ВУ-С1АБ-_____

Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома по адресу: г. Раменское, пос. Красный Октябрь, поз. 1А, 1Б

Назначение – многоэтажный жилой дом секционного типа. Площадь застройки – 5137 м².

Этажность – 17. Подземная этажность – тех. подполье. Площадь помещений общего пользования – 11511,7 м².

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Лестницы	Количество – 98 шт. Площадь пола – 1011,5 кв. м. Материал пола: плитка, керамогранит Материал лестничных маршей железобетон Материал ограждения – сталь.	Количество лестниц, требующих ремонта – 0 шт. В том числе: – лестничных маршей – 0 шт.; – ограждений – 0 шт.
Балконы (переходные лоджии)	Количество – 85 шт. Площадь пола – 875,5 кв. м. Материал пола: плитка	Количество балконов, требующих ремонта – 0 шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество лифтовых шахт – 10 шт., площадь – 36,5 кв. м.; – вентиляционные – 85 шт.; – дымоудаления – 5 шт.	Количество лифтовых шахт, требующих ремонта – 0 шт. Количество иных шахт, требующих ремонта – 0 шт.
Коридоры технического подполья (подвала)	Количество 50 шт. Площадь пола – 1517,0 кв. м. Материал пола: – бетон; – стяжка из цем.-песч. р-ра М100 с железнением; – плитка, керамогранит.	Количество коридоров, требующих ремонта – 0 шт. В том числе пола – 0 шт. (площадь пола, требующая ремонта – 0 кв. м).
Галереи (межквартирные коридоры)	Количество – 160 шт. Площадь пола – 4256,0 кв. м. Материал пола: плитка, керамогранит	Количество галерей, требующих ремонта – 0 шт. В том числе пола 0 шт. (площадь пола, требующая ремонта – 0 кв. м).
Лифтовые холлы	Количество – 80 шт. Площадь пола – 2416,0 кв. м. Материал пола: плитка, керамогранит	Количество холлов, требующих ремонта – 0 шт. В том числе пола 0 шт. (площадь пола, требующая ремонта – 0 кв. м).
Технические помещения	Количество – 36 шт. Площадь пола – 676,9 кв. м, в том числе: – кладовая – 5 шт.; – ИТП, насосная, узел ввода водопровода – 1 шт.; – мусоросборная камера – 5 шт.; – электрощитовая – 5 шт.; – диспетчерская – 1 шт.; – машинное помещение лифтов – 5 шт.; – помещение прочистки мусоропровода – 5 шт. Материал пола: керамическая плитка, бетон	Количество технических помещений, требующих ремонта – 0 шт. В том числе пола 0 шт. (площадь пола, требующая ремонта – 0 кв. м).
Междверное пространство (тамбур)	Количество – 18 шт. Площадь пола – 66,6 кв. м. Материал пола: плитка, керамогранит	Количество тамбуров, требующих ремонта – 0 шт. В том числе пола – 0 шт. (площадь пола, требующая ремонта – 0 кв. м).
Вестибюль жилого дома	Количество – 5 шт. Площадь пола – 200,6 кв. м. Материал пола: плитка, керамогранит	Количество вестибюлей, требующих ремонта – 0 шт. В том числе пола – 0 шт. (площадь пола, требующая ремонта – 0 кв. м).
Помещение консьержа	Количество – 5 шт. Площадь пола – 31,7 кв. м. Материал пола: плитка, керамогранит	Количество помещений консьержа, требующих ремонта – 0 шт. В том числе площадь пола, требующая ремонта – 0 кв. м.
Санузел	Количество – 8 шт. Площадь пола – 16,0 кв. м. Материал пола: плитка, керамогранит	Количество санузлов, требующих ремонта – 0 шт. В том числе пола – 0 шт. (площадь пола, требующая ремонта – 0 кв. м).
Колясочная	Количество – 5 шт. Площадь пола – 39,4 кв. м. Материал пола: плитка, керамогранит	Количество колясочных, требующих ремонта – 0 шт. В том числе пола – 0 шт. (площадь пола, требующая ремонта – 0 кв. м).
Помещение мусоропровода	Количество – 80 шт. Площадь пола – 368,0 кв. м. Материал пола: плитка, керамогранит	Количество помещений мусоропровода, требующих ремонта – 0 шт. В том числе пола – 0 шт. (площадь пола, требующая ремонта – 0 кв. м).
Технический подвал	Количество – 1 шт. Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. Холодное водоснабжение 2. Канализация 3. Отопление 4. Электроснабжение 5. Пожарная сигнализация 6. Вентиляция 7. Горячее водоснабжение 8. Противопожарный водопровод	Санитарное состояние – удовлетворительное. Требования пожарной безопасности соблюдаются. Инженерных коммуникаций, нуждающихся в замене нет. Инженерных коммуникаций, нуждающихся в ремонте нет.

Крыльца	Количество – 10 шт. Материал пола: плитка бетонная, асфальт.	Количество крылец, требующих ремонта – 0 шт.
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента: плитный	Состояние удовлетворительное
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования, потолки	Площадь стен – 29037,5 кв. м. Материал стен и перегородок: – монолитный железобетон, кирпич, керамзитобетон. Материал отделки стен декоративная штукатурка и окраска воднодисперсионной краской. Площадь потолков – 9853,8 кв. м. Материал отделки потолков: – подшивной потолок – ГКЛ; – окраска воднодисперсионной краской; – подвесной потолок «Армстронг».	Площадь стен, нуждающихся в ремонте – 0 кв. м Площадь потолков, нуждающихся в ремонте – 0 кв. м
Наружные стены и перегородки	Материал: монолитный железобетон, кирпич. Утепление фасада жесткими теплоизоляционными плитами (30 мм – лоджии и 150 мм – наружные стены), штукатурка по синтетической сетке. Площадь стен – 27580 кв. м.	Состояние удовлетворительное Площадь стен, требующих утепления – 0 кв. м
Перекрытия	Количество этажей – 17 шт. Материал: железобетон Площадь перекрытий – 58800 кв. м.	Площадь перекрытий, требующих ремонта – 0 кв. м. Площадь перекрытий, требующих утепления – 0 кв. м
Крыши	Количество – 10 шт. Вид кровли: плоская. Материал кровли: битум-полимер. Площадь кровли – 5417 кв. м Протяженность ограждений – 739,43 м.	Характеристика состояния: удовлетворительное. Площадь крыши, требующей капитального ремонта – 0 кв.м. Площадь крыши, требующей текущего ремонта – 0 кв. м
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования – 532 шт. Из них: – деревянных – 20 шт., из них с доводчиком – 0 шт.; – металлических – 597 шт., из них с доводчиком – 201 шт.; – пластмассовых – 15 шт., из них с доводчиком – 0 шт.	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, требующих ремонта – 0 шт. Из них: – деревянных – 0 шт.; – металлических – 0 шт.; – пластиковых – 0 шт.
Окна	Количество окон – 578 шт. Профиль ПВХ, двухкамерный стеклопакет.	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, требующих ремонта – 0 шт.
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество – 10 шт. В том числе: грузовых – 5 шт. Марки лифтов «КМЗ»: 1. ЛП-0611; 2. ЛП-0411. Грузоподъемность: 1. 0,63 т; 2. 0,4 т. Площадь кабин: 1. 2,31 кв. м; 2. 0,98 кв. м	Количество лифтов, требующих – замены – 0 шт.; – капитального ремонта – 0 шт. – текущего ремонта – 0 шт.
Мусоропровод	Количество – 5 шт. Длина стволов – 229,16 м Количество загрузочных устройств – 80 шт.	Состояние ствола удовлетворительное Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта – 0 шт.
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов – 227 шт. Материал вентиляционных каналов: железобетон, кирпич. Протяженность вентиляционных каналов – 5053,93 м Количество вентиляционных коробов – 15 шт.	Количество вентиляционных каналов, требующих ремонта – 0 шт.
Система дымоудаления и подпора воздуха	Установка дымоудаления – 5 шт., в том числе: – вентиляторы дымоудаления ВРАН6-090-ДУ400 – 5 шт.; – клапаны дымоудаления – 160 шт. Установка подпора воздуха – 15 шт., в том числе: – вентиляторы подпора воздуха КЦКП-20-Н-У1 – 10 шт.; – вентиляторы подпора воздуха ВОСК6-080 5 шт.; – клапаны подпора воздуха – 80 шт.	Состояние удовлетворительное
Водосточные желоба, водосточные трубы	Количество желобов – 5 шт. Количество водосточных труб – 10 шт. Тип водосточных желобов и водосточных труб: внутренние и наружные. Протяженность водосточных труб – 572,8 м. Протяженность водосточных желобов – 30 м.	Количество водосточных желобов, требующих замены – 0 шт.; ремонта – 0 шт. Количество водосточных труб, требующих: – замены – 0 шт.; – ремонта – 0 шт.
Электрические вводно-распределительные устройства	Количество – 10 шт.	Состояние удовлетворительное
Светильники	Количество – 2668 шт. Тип: – ЛПО 2x18 – 1702 шт.; – ЛПО 1x36 – 274 шт.; – ЛПО 1x18 – 210 шт.; – АРС 4x18 – 225 шт.; – Светильник «ВЫХОД» – 257 шт.	Количество светильников, требующих замены – 0 шт. Количество светильников, требующих ремонта – 0 шт.

Сети электроснабжения	Длина – 30870 м. Количество щитков – 75 шт. Марка кабеля: ВВГнг-LS, ВВГнг-FRLS.	Длина сетей, требующая замены – 0 м
Автоматическая система контроля учета электроэнергии	Состав: – сумматор электронный УСПД КУБ-1 – 2шт. – шкаф электромонтажный – 5 шт.; – источник постоянного тока – 13 шт.; – длина кабеля – 7375 м.	Состояние удовлетворительное
Заземление и молниезащита	Провода и кабели (провод с медной жилой с изоляцией ПВХ): 1x185 мм ² , 1x25 мм ² , 1x16 мм ² – 4500 м. Материалы и электроустановочные изделия: – кабельный соединительный медный наконечник – 112 шт.; – сталь полосовая 40x5, 25x4 – 3000 м.	Длина сетей, требующая замены – 0 м
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однострубнои исчислении: 1. 150 мм сталь – 242 м; 2. 125 мм сталь – 352 м; 3. 100 мм сталь – 238 м; 4. 80 мм сталь – 70 м; 5. 65 мм сталь – 616 м; 6. 50 мм сталь – 452 м; 7. 40 мм сталь – 158 м; 8. 32 мм сталь – 176 м; 9. 25 мм сталь – 2292 м; 10. 20 мм сталь – 2320 м; 11. 15 мм сталь – 1010 м; 12. 25 мм СПЭ – 134 м; 13. 20 мм СПЭ – 358 м; 14. 16 мм СПЭ – 14780,67 м. Материал трубы – водогазопроводная стальная.	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены – 0 шт. Протяженность труб, требующих ремонта – 0 м
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: – задвижек – 6 шт.; – вентилей – 1928 шт.; – кранов – 3082 шт.	Требует замены или ремонта: – задвижек – 0 шт.; – вентилей – 0 шт.; – кранов – 0 шт.
Теплообменники	Количество – 3 шт. – «Ридан» НН № 62 – 1 шт.; – «Ридан» НН № 41 – 1 шт.; – «Ридан» НН № 19А – 1 шт.	Состояние удовлетворительное
Отопительные приборы	Марка: КСК-20. Материал и количество: сталь – 440 шт.	Требует замены – 0 шт.
Насосы	Количество – 18 шт. Марка насоса: 1. Grundfos CR 45-4-2 – 2 шт.; 2. Grundfos HB 50-250/263 – 2 шт.; 3. Grundfos TR 100-250/4 – 2 шт.; 4. Grundfos TR 32-200/2 – 2 шт.; 5. Grundfos CR 10-4 – 2 шт.; 6. Wilo TMT 32H102/7.5Ci – 8 шт.	Состояние удовлетворительное
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. 100 мм сталь оц. – 775 м; 2. 80 мм сталь оц. – 950 м; 3. 50 мм сталь оц. – 190 м; 4. 25 мм сталь оц. – 125 м; 5. 20 мм сталь оц. – 85 м; 6. 15 мм сталь оц. – 165 м; 7. 25 мм СПЭ – 8320 м; 8. 20 мм СПЭ – 50 м. Материал трубы – водогазонапорная стальная оцинкованная.	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены – 0 м.
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. 80 мм сталь – 40 м; 2. 65 мм сталь – 225 м; 3. 50 мм сталь – 245 м; 4. 40 мм сталь – 825 м; 5. 32 мм сталь – 680 м; 6. 20 мм сталь – 95 м; 7. 15 мм сталь – 205 м; 8. 25 мм СПЭ – 6640 м; 9. 20 мм СПЭ – 40 м. Материал трубы – водогазонапорная стальная оцинкованная.	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены – 0 м. Протяженность труб, требующих окраски – 0 м.
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: – задвижек – 52 шт.; – кранов – 376 шт.	Требует замены или ремонта: – задвижек – 0 шт.; – кранов – 0 шт.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. Меркурий 230 ART – 15 шт.; 2. ТеРосс-ТМ ПРЭ-150 (№ 14408, № 14503) – 2 шт.; 3. ТеРосс-ТМ ПРЭ-100 (№ 14355) – 1 шт.; 4. ТеРосс-ТМ ПРЭ-50 (№ 14560) – 1 шт.; 5. ТеРосс-ТМ ПРЭ-32 (№ 14373) – 1 шт.;	Состояние удовлетворительное

	6. ТеРосс-В (№ 4925) – 1 шт.	
Сигнализация	<p>Пожарная сигнализация на основе аппаратного комплекса «Болид» в составе:</p> <ul style="list-style-type: none"> – пульт контроля и управления – 5 шт.; – прибор приемно-контрольный – 160 шт.; – блок контрольно-пусковой – 20 шт.; – блок контроля и индикации – 10 шт.; – преобразователь интерфейса – 5 шт.; – извещатель дымовой – 1310 шт.; – извещатель пожарный ручной – 157 шт.; – резервный источник питания – 121 шт.; – оповещатель звук. «Свирель» – 57 шт.; – аккумулятор – 120 шт. <p>Длина кабелей – 16000 м.</p>	Состояние удовлетворительное
Замочно-переговорное устройство	<p>Количество – 5 шт. Состав:</p> <ul style="list-style-type: none"> – блок вызова домофона – 5 шт.; – блок управления домофона – 5 шт.; – кнопка входа – 5 шт.; – таймер – 10 шт.; – электро-магнитный замок – 15 шт.; – блок коммутации домофона – 5 шт.; – переговорное устройство – 5 шт.; – ящик – 5 шт.; – блок питания – 5 шт. <p>Длина кабелей – 650 м.</p>	Состояние удовлетворительное.
Трубопроводы канализации	<p>Диаметр, материал и протяженность:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 160 мм ПВХ – 1100 м; 2. 110 мм ПВХ – 2200 м; 3. 50 мм ПВХ – 100 м; 4. 100 мм чугун – 32 м; 5. 100 мм ПВХн – 510 м. 	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены – 0 м.
Указатели наименования улицы, на фасаде МКД	Количество – 4 шт.	Состояние удовлетворительное
Иное оборудование	<p>Наименование:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Заградительные огни – 10 шт.; 2. Шкафы пожарные – 160 шт.; 3. Рукава пожарные – 320 шт.; 4. Унитаз – 6 шт.; 5. Раковина – 6 шт.; 6. Смеситель – 11 шт.; 7. Душевой поддон – 5 шт.; 8. Счетчики ИПУ для ОДН ХВС, ГВС – 12 шт.; 9. Калориферы – 10 шт. 	Состояние удовлетворительное
IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества Многоквартирного дома		
Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.		

Управляющая организация
Генеральный директор

Собственник

_____/А. Ю. Никольский/

_____/_____/