

Проект договора управления между ТСЖ и управляющей организацией по многоквартирным домам, расположенным по адресам: г. Москва, г. Московский, ул. Радужная, д. 11, 15, 17, 13/1, 13/2.

**Договор №ДУ-1
на управление, содержание и ремонт многоквартирных домов**

Московская область, г. Московский

«15» октября 2009 г.

Товарищество собственников жилья «Град Московский-1», именуемое в дальнейшем «Товарищество», в лице Фролова В.В., действующего на основании Доверенности б/н от 29.04.08. от имени ООО «Эко-про», являющегося Председателем правления, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Союз-Московский», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице генерального директора Чухарева С.И., действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Термины и определения

При исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значение, указанное в Приложении №1 к настоящему Договору.

2. Предмет договора

2.1. Товарищество поручает Управляющей компании от своего имени или от имени Товарищества, но за его счет совершать юридические и иные действия, направленные на Управление Многоквартирными домами по адресу: **Московская область, Ленинский муниципальный район, г.п. Московский, г. Московский, квартал 2, корп.2, 3, 4, 10, 11**, выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества в них, а также прочие услуги и осуществлять иную направленную на достижение целей Управления Многоквартирными домами деятельность, а именно:

2.1.1. выполнение работ и оказание услуг по Управлению Многоквартирными домами, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в нем, предусмотренных в Приложении №2 к настоящему Договору, после выдачи органом местного самоуправления разрешения на ввод Многоквартирных домов в эксплуатацию, начиная с даты подписания Ключевой справки до окончания срока действия настоящего Договора с периодичностью, предусмотренной законодательством РФ, правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда, техническими регламентами, а также в случае принятия общим собранием Собственников соответствующего решения – выполнение работ по Капитальному ремонту, самостоятельно, либо путем заключения договоров с Обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по Содержанию, Текущему и Капитальному ремонту;

2.1.2. оказание своими силами, либо путем привлечения третьих лиц прочих услуг, связанных с обеспечением сохранности Общего имущества (в том числе организация вывоза крупногабаритного мусора, организация доступа в Многоквартирный дом, консьерж), указанных в Приложении №4 к настоящему Договору;

2.1.3. выбор Обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними соответствующих договоров от своего имени или от имени Товарищества в интересах Товарищества;

2.1.4. представление интересов Товарищества, Будущих собственников и Собственников, в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед Ресурсоснабжающими, Обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с Управлением Многоквартирными домами;

2.1.5. осуществление контроля и требование исполнения договорных обязательств Обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Собственникам, Будущим собственникам и Пользователям жилищных, Коммунальных услуг (ресурсов), а также прочих услуг;

2.1.6. приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;

2.1.7. осуществление своими силами или путем привлечения третьих лиц начисления, сбора, перерасчета платежей Собственников, Будущих собственников и Пользователей за услуги и работы по Управлению Многоквартирными домами, Содержанию, Текущему и Капитальному ремонту, Коммунальные услуги (ресурсы), дополнительные услуги, связанные с обеспечением сохранности Общего имущества, единовременных взносов, а также платежей за прочие услуги, и перечисление указанных платежей организациям, предоставляющим жилищные, Коммунальные услуги (ресурсы) и прочие услуги;

2.1.8. установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств Обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями, участие в составлении соответствующих актов и обеспечение защиты прав Собственников, Будущих собственников и Пользователей как потребителей Коммунальных услуг (ресурсов), обеспечение защиты прав Собственников и Будущих собственников, как потребителей жилищных и прочих услуг;

2.1.9. установление фактов причинения вреда имуществу Собственников, Будущих собственников и Пользователей и выдача документов, подтверждающих установление указанных фактов;

2.1.10. подготовка и предоставление Собственникам, Будущим собственникам предложений по проведению дополнительных работ по Содержанию и Текущему ремонту, дополнительных работ и услуг по обеспечению сохранности Общего имущества, и расчет расходов на их проведение, а также подготовка предложений Собственникам относительно необходимости проведения Капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по Капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за Капитальный ремонт для каждого Собственника;

2.1.11. проверка технического состояния Общего имущества;

2.1.12. подготовка экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся Содержания, Текущего и Капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции Общего имущества и предоставление их Собственникам и Будущим собственникам;

2.1.13. расчет размеров платежей, сборов и взносов, целевых взносов для каждого Собственника, Будущего собственника и Пользователя;

2.1.14. принятие и хранение проектной, технической и иной документации на каждый Многоквартирный дом (в т.ч. на системы теплоснабжения, вентиляции и другие объекты Общего имущества), внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;

2.1.15. прием и рассмотрение в течение 30 (тридцати) рабочих дней обращений, жалоб Собственников, Будущих собственников и Пользователей на действия (бездействие) Обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций;

2.1.16. выдача Собственникам, Будущим собственникам и Пользователям справок и иных документов в пределах своих полномочий в течение 30 рабочих дней с момента получения запроса от них;

2.1.17. ведение бухгалтерского учета Товарищества, статистической документации;

2.1.18. хранение копий правоустанавливающих документов на Помещения, копий документов, подтверждающих право Собственников, Будущих собственников и Пользователей на Помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в Помещениях;

2.1.19. подготовка и предоставление Товариществу и Собственникам предложений по вопросам Капитального ремонта, модернизации, приращения, реконструкции Общего имущества;

2.1.20. заключение с лицами, не являющимися членами Товарищества договоров о содержании и ремонте общего имущества в Многоквартирных домах;

2.1.21. проведение за счет Собственников и Будущих собственников регистрации опасных производственных объектов (лифтов и т.п.) и страхования гражданской ответственности при эксплуатации опасных производственных объектов;

2.1.22. распоряжение Общим имуществом или его частями (сдача в аренду, размещение имущества или оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) на основании решения общего собрания Собственников или членов Товарищества с правом заключения Управляющей компанией договоров, связанных с распоряжением Общим имуществом, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота

Общего имущества на Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, а также на иные цели, связанные с Управлением Многоквартирными домами;

2.1.23. в предусмотренных законодательством РФ случаях паспортизация Помещений и Многоквартирного дома;

2.1.24. организация доступа в Многоквартирный дом своими силами либо путем привлечения специализированных охранных организаций;

2.1.25. совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на Управление Многоквартирным домом в соответствии с решениями Собственников или лиц, которым будет принадлежать право собственности на помещения в Многоквартирных домах;

2.1.26. выполнение иных функций в соответствии с решениями Собственников или членов Товарищества;

2.1.27. оказание прочих услуг Собственникам и Будущим собственникам.

2.2. Обязанности Управляющей компании по настоящему Договору в отношении каждого Многоквартирного дома возникают после выдачи органом местного самоуправления разрешения на ввод его в эксплуатацию и подписания Ключевой справки по данному дому.

2.3. Настоящий Договор является договором смешанного вида.

2.4. Перечень Работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту указан в Приложении №2 к Договору. Перечень Работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту может быть изменен по решению общего собрания Собственников Помещений в Многоквартирных домах с учетом предложений Управляющей компании и обязательных для исполнения предписаний Государственной жилищной инспекции Московской области. Перечень работ и услуг, предусмотренный Приложением №2 к Договору, устанавливается исходя из требований законодательства к обеспечению надлежащего содержания Общего имущества в Многоквартирном доме и требований лиц, которым будет принадлежать право собственности на помещения в Многоквартирных домах, и Собственников.

2.5. Состав Общего имущества в Многоквартирных домах, в отношении которого осуществляется Управление, предусмотрен в Приложении №3 к Договору.

2.6. Перечень прочих услуг, связанных с обеспечением сохранности Общего имущества в Многоквартирных домах, и сроки их оказания предусмотрены в Приложении №4 к Договору. Перечень прочих услуг, связанных с обеспечением сохранности Общего имущества в Многоквартирных домах, может быть изменен по решению общего собрания Собственников Помещений в Многоквартирных домах с учетом предложений Управляющей компании.

Управляющая компания при наличии технической возможности своими силами или путем привлечения третьих лиц может оказывать иные услуги и работы, связанные с Управлением Многоквартирными домами, если Товарищество примет решение поручить Управляющей компании оказывать такие услуги.

2.7. Передача прав на Управление Многоквартирными домами по Договору не влечет перехода права собственности на Помещения в нем и объекты Общего имущества.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Исполнять полномочия по Управлению Многоквартирными домами, выполнять работы и оказывать услуги по Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирных домах, иные работы и услуги в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.1.2. Обеспечивать оказание Коммунальных услуг Собственникам, Будущим собственникам и Пользователям Помещений, членам их семей, а также иным лицам, пользующимся Помещениями в Многоквартирных домах по основаниям, предусмотренным законом или иным основаниям.

3.1.3. Осуществлять контроль за соблюдением условий заключенных с Обслуживающими и Ресурсоснабжающими организациями договоров, в том числе по объему, качеству работ и услуг, срокам их оказания, с правом подписания актов выполнения работ и оказания услуг, выдачи счетов-фактур, с правом оформления актов о не оказании Коммунальных услуг или оказании Коммунальных услуг ненадлежащего качества, с последующим перерасчетом размера платы за Коммунальные услуги (ресурсы) в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и договорами с ними.

3.1.4. Выполнять работы и оказывать прочие услуги, связанные с обеспечением сохранности Общего имущества в Многоквартирных домах, указанные в Приложении №4 к Договору.

3.1.5. Своими силами или путем привлечения третьих лиц осуществлять расчеты стоимости оказываемых услуг и выполняемых работ по настоящему Договору и производить начисление, сбор и перерасчеты Обязательных платежей Будущим собственникам, Собственникам и Пользователям Помещений в Многоквартирных домах и перечисление денежных средств Обслуживающим, Ресурсоснабжающим и прочим организациям, выполняющим работы и оказывающим услуги по заключенным Управляющей компанией договорам.

3.1.6. Оформлять и предоставлять Собственникам, Будущим собственникам и Пользователям Помещений платежные документы (квитанции) не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, для перечисления ими Обязательных платежей на расчетный счет Управляющей компании при условии своевременного предоставления указанными лицами сведений о своем праве на Помещения и месте жительства.

3.1.7. Организовать прием и рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников, Будущих собственников и Пользователей Помещений, на качество оказываемых им услуг по настоящему Договору и качество выполняемых работ, оказываемых услуг Обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями, вести учет таких обращений и жалоб, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков.

3.1.8. Принять проектную, техническую, исполнительную документацию на каждый Многоквартирный дом (в т.ч. на внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, системы теплоснабжения, вентиляции и другие объекты Общего имущества), вести, хранить и вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.9. Принимать от Собственников, Будущих собственников, Пользователей и организовать хранение копий правоустанавливающих документов на Помещения, копий документов, подтверждающих их право на Помещения, а также документов, являющихся основанием для вселения и проживания граждан в Помещениях Многоквартирных домов.

3.1.10. Информировать Собственников, Будущих собственников и Пользователей посредством размещения объявлений на информационных стендах в подъездах Многоквартирных домов о сроках, причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении Коммунальных услуг.

3.1.11. Обеспечить выдачу по требованию Собственников, Будущих собственников и иных лиц, действующих по их распоряжению или Пользователей, копии финансовых лицевого счетов, выписок из домовой книги и иных предусмотренные действующим законодательством документов.

3.1.12. По результатам осмотра Общего имущества в Многоквартирных домах подготавливать и предоставлять Собственникам и Товариществу, предложения по проведению дополнительных работ по Содержанию и Текущему ремонту с расчетами расходов на их проведение.

3.1.13. При необходимости направлять Товариществу или Собственникам Помещений предложения о проведении Капитального ремонта Общего имущества в Многоквартирном доме с подтверждением необходимости этих работ с точки зрения безопасности эксплуатации Многоквартирного дома, с расчетами стоимости работ по Капитальному ремонту и затрат для каждого Собственника, Будущего собственника.

3.1.14. Подготавливать экономические расчеты по планируемым работам и/или услугам, касающимся Содержания, Текущего и Капитального ремонта Общего имущества, модернизации, реконструкции и приращения Общего имущества по каждому Многоквартирному дому.

3.1.15. На основании заявки заинтересованного лица направлять своего сотрудника для осмотра и составления соответствующего комиссионного акта нанесения ущерба Общему имуществу в Многоквартирных домах, Помещению или имуществу, проживающих в нем лиц.

3.1.16. Представлять интересы Собственников, Будущих собственников и Пользователей Помещений в органах государственной власти и местного самоуправления, в органах административного контроля, в судах, перед Обслуживающими и Ресурсоснабжающими организациями по вопросам, связанным с Управлением Многоквартирными домами.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Самостоятельно осуществлять выбор Обслуживающих,

Ресурсоснабжающих и прочих организаций, для заключения с ними договоров, во исполнение своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Взыскивать задолженность по оплате Обязательных платежей и ущерб, причиненный несвоевременной и (или) неполной оплатой за услуги и работы по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в нем, за Коммунальные услуги и иные платежи, в том числе с Пользователей, которым Собственник или Будущий собственник предоставил доступ в Помещения, а также неустойку (пени). Для реализации данных прав Товарищество уступает Управляющей компании право требования внесения Собственниками, Будущими собственниками и Пользователями платежей за услуги и работы по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту общего имущества в нем, Коммунальные и прочие услуги, а также неустойки (пени).

3.2.3. Информировать надзорные и контролирурующие органы о несанкционированных перепланировках и/или переоборудованиях Помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.4. Информировать компетентные органы о длительном проживании в Квартирах лиц, не вселенных Собственниками, Будущими собственниками и Пользователями в Помещения в установленном порядке. Проводить доначисление Собственнику, Пользователю обязательных платежей с учетом фактического проживания указанных лиц.

3.2.5. Владеть, пользоваться и распоряжаться в установленном законодательством РФ порядке Общим имуществом в Многоквартирных домах (сдавать в аренду, предоставлять в пользование, размещать оборудование, рекламные конструкции, и т.п.) на основании решения общего собрания Собственников или членов Товарищества, с последующим использованием денежных средств от использования Общего имущества на обеспечение сохранности Общего имущества, Содержание, Текущей и Капитальный ремонт Общего имущества в Многоквартирных домах, а также на иные цели, связанные с Управлением Многоквартирными домами.

3.2.6. Направлять денежные средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных, Коммунальных услуг (ресурсов) и прочих услуг (ресурсосбережение, перерасчеты платежей и др.), на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, Коммунальных услуг (ресурсов) и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту, оплату работ по Капитальному ремонту, компенсацию инвестированных Управляющей компанией в Общее имущество средств, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям, связанным с Управлением Многоквартирным домом.

3.2.7. В случае принятия Собственниками или общим собранием членов Товарищества соответствующего решения, инвестировать собственные денежные средства в Общее имущество Многоквартирных домов с последующим возмещением их за счет Собственников, Будущих собственников Помещений.

3.2.8. Представлять интересы Собственников, Будущих собственников и Пользователей Помещений, связанные с обеспечением их жилищными, Коммунальными и прочими услугами.

3.2.9. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные перечнем (Приложение №2 к Договору), если необходимость их проведения, вызвана угрозой жизни и здоровья лиц, проживающих в Помещениях, устранением последствий аварий или угрозой причинения ущерба Общему имуществу в Многоквартирных домах. Выполнение таких работ оплачивается за счет средств, поступивших на расчетный счет Управляющей компании от Собственников, Будущих собственников и Пользователей Помещениями в Многоквартирных домах по оплате Обязательных платежей.

3.2.10. Принимать участие в общих собраниях Собственников и членов Товарищества.

3.3. Товарищество обязуется:

3.3.1. В период действия настоящего Договора не передавать другим организациям полномочия, переданные по настоящему Договору.

3.3.2. Довести до сведения Собственников, Будущих собственников и Пользователей порядок внесения ими Обязательных платежей на расчетный счет Управляющей компании на основании направленных ею платежных документов (квитанций).

3.3.3. Бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории и зеленым насаждениям.

3.4. Товарищество вправе:

3.4.1. Осуществлять контроль за исполнением настоящего Договора, требовать от Управляющей компании исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных ей полномочий.

3.4.2. В установленном порядке требовать возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей компании.

3.4.3. Обращаться с жалобами на действия (бездействие) Управляющей компании в государственные органы, осуществляющие контроль за сохранностью жилищного фонда или иные органы, а также в суд за защитой своих прав и интересов.

3.4.4. Осуществлять иные права, не запрещенные законодательством РФ.

4. Размер и порядок оплаты по Договору

4.1. Плата за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения и обязательные платежи членов Товарищества, связанные с оплатой расходов на Содержание и Текущий ремонт Общего имущества в Многоквартирных домах, включают плату за услуги и работы по Управлению, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества. В случае принятия общим собранием членов Товарищества или общим собранием Собственников решения о проведении Капитального ремонта, утверждения перечня работ по Капитальному ремонту и размера платы за Капитальный ремонт для каждого из них, Плата за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения и обязательные платежи членов Товарищества включают плату за Капитальный ремонт.

Стоимость услуг и работ по Управлению, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества, за исключением услуг по обслуживанию автоматического запирающего устройства с электромагнитным замком, за 1 кв.м. общей площади Помещений в месяц по настоящему Договору, устанавливается равной ежегодно утверждаемому органом местного самоуправления размеру платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений. Размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения, утвержденный органом местного самоуправления на дату заключения Договора, указан в Приложении №4 к Договору. Стоимость услуг и работ по Управлению, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества, за исключением услуг по обслуживанию автоматического запирающего устройства с электромагнитным замком, за 1 кв.м. общей площади Помещений в месяц с 1-го января каждого календарного года изменяется в случае изменения размера платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения правовыми актами органов местного самоуправления, если иное не утверждено решением общего собрания членов Товарищества или общим собранием Собственников, без заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору.

Стоимость услуг по обслуживанию автоматического запирающего устройства с электромагнитным замком за 1 кв.м. общей площади Помещений в месяц по настоящему Договору указана в Приложении №4 к Договору. Стоимость услуг по обслуживанию автоматического запирающего устройства с электромагнитным замком с 1-го января каждого календарного года изменяется пропорционально изменению размера платы за содержание и текущий ремонт, утверждаемой органом местного самоуправления, если иное не утверждено решением общего собрания членов Товарищества или общим собранием Собственников, без заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору.

4.2. Тарифы на Коммунальные услуги (ресурсы) утверждаются в установленном законодательством РФ порядке.

4.3. Стоимость прочих услуг, связанных с обеспечением сохранности Общего имущества, на момент заключения Договора, указана в Приложении №4 к настоящему Договору. Стоимость прочих услуг, связанных с обеспечением сохранности Общего имущества, указанных в Приложении №4 к Договору, с 1-го января каждого календарного года изменяется пропорционально изменению размера платы за содержание и текущий ремонт, утверждаемой органом местного самоуправления, если иное не утверждено решением общего собрания членов Товарищества или общего собрания Собственников, без заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору.

4.4. Оплата за услуги и работы по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в нем, иных платежей, связанных с обеспечением сохранности Общего имущества, а также за отопление Помещений производится Будущим собственником пропорционально Доле участия, а Собственником – пропорционально Доле в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме (если плата за прочие

услуги установлена за одно Помещение, их оплата производится исходя из количества Помещений Будущего собственника, Собственника).

4.5. Оплата за услуги и работы по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в нем (совершение действий, предусмотренных п.2.1.1., 2.1.3.-2.1.23. Договора) по настоящему Договору производится путем внесения членами Товарищества обязательных платежей, связанных с оплатой расходов на Содержание и Текущий ремонт Общего имущества в Многоквартирных домах, а лицами, не являющимися членами Товарищества – путем внесения Платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения на расчетный счет Управляющей компании.

4.6. Размер платы Будущего собственника, Собственника, Пользователя за Коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, утвержденным в установленном законодательством РФ порядке, исходя из общей площади принадлежащих ему Помещений, объема потребленных услуг (ресурсов), определенного по показаниям приборов учета, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации (при наличии введенных в эксплуатацию приборов учета), а в случае отсутствия приборов учета, плата за Коммунальные услуги определяется исходя из нормативов потребления Коммунальных услуг, установленных в соответствии с Правилами установления и определения нормативов потребления Коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ.

4.7. Стоимость услуг, предусмотренных п.2.1.25.,2.1.26. Договора, и порядок их оплаты, определяется общим собранием Собственников или членов Товарищества. Стоимость услуг, предусмотренных п.2.1.27. Договора, и порядок их оплаты определяются на основании отдельных договоров.

4.8. Будущие собственники и Собственники оплачивают услуги и работы по Управлению, Содержанию, Текущему и Капитальному ремонту Общего имущества (в т.ч. по обслуживанию автоматического запирающего устройства), услуги по отоплению Помещений и указанные в пп.3.1-3.2 Приложения №4 к Договору услуги согласно п.4.4., 4.6. Договора по каждому Помещению с момента подписания Управляющей компанией Ключевой справки до окончания срока действия настоящего Договора в следующем порядке:

- единовременным платежом за период с даты подписания Ключевой справки по Многоквартирному дому по дату подписания Акта приема-передачи ключей от Помещения;
- авансом до 1 числа четвертого месяца с даты подписания Акта приема-передачи ключей от Помещения;
- далее, ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим.

Пользователи оплачивают услуги и работы по Управлению, Содержанию, Текущему и Капитальному ремонту Общего имущества (в т.ч. по обслуживанию автоматического запирающего устройства), услуги по отоплению Помещений и указанные в пп.3.1-3.2 Приложения №4 к Договору услуги в соответствии с действующим законодательством РФ или условиями заключенных с Будущими собственниками или Собственниками договоров/соглашений.

4.9. Будущие собственники, Собственники и Пользователи оплачивают за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение¹ Помещений с даты подписания с Управляющей компанией акта приема-передачи ключей от Помещения в следующем порядке:

- до 1 числа четвертого месяца с даты подписания Акта приема-передачи ключей от Помещения;
- далее, по истечении оплаченного авансом периода, ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим.

4.10. Будущие собственники, Собственники и Пользователи одновременно при подписании Акта приема-передачи ключей от Помещения оплачивают услуги по организации вывоза крупногабаритного мусора и работы, связанные с обеспечением сохранности Общего имущества на период проведения ремонтно-строительных работ, указанные в п. 3.3.-3.4. Приложения №4 к настоящему Договору.

4.11. Будущие собственники, Собственники, Пользователи вносят предусмотренные п.4.8.-4.10. настоящего Договора платежи при подписании с Управляющей компанией акта приема-передачи ключей от Помещения.

5. Ответственность Сторон

¹ Плата за электроснабжение вносится Управляющей компании при отсутствии договоров электроснабжения между Собственником или Будущим собственником, Пользователем и ресурсоснабжающей организацией.

5.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Управляющая компания несет ответственность в объеме предоставленных ей полномочий и принятых на себя обязательств по Договору. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный Общему имуществу в Многоквартирном доме в результате ее действий или бездействия в размере реального ущерба.

5.2. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

5.3. Управляющая компания несет ответственность по срокам, объему и качеству услуг и работ по Содержанию и Текущему ремонту. Управляющая компания не несет ответственность по срокам, объему и качеству услуг и работ по Содержанию и Текущему ремонту при непредставлении ей документов, указанных в п. 2.1.14. настоящего Договора, на весь период до их предоставления.

5.4. Управляющая компания не несет ответственности по обязательствам третьих лиц.

6. Срок действия и порядок расторжения Договора

6.1. Настоящий Договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами и действует до принятия общим собранием Собственников Помещений в Многоквартирном доме решения об изменении способа управления Многоквартирным домом.

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

6.3. В случае расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления Многоквартирным домом, Собственники и Будущие собственники обязаны компенсировать убытки Управляющей компании по фактическим затратам, в том числе денежные средства, направленные Управляющей компанией на инвестирование в Общее имущество.

7. Разрешение споров

7.1. Споры, возникающие при выполнении обязательств по настоящему Договору, разрешаются сторонами путем переговоров.

7.2. В случае не достижения согласия, спор передается на разрешение Арбитражного суда Московской области в порядке, предусмотренном законодательством РФ. Срок рассмотрения претензий составляет 30 дней с момента ее получения.

8. Прочие положения

8.1. Любые положения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются Сторонами и являются неотъемлемыми его частями.

8.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Приложения:

1. Приложение №1 - Термины и определения.
2. Приложение №2 - Перечень работ по Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирных домах.
3. Приложение №3 - Перечень Общего имущества в Многоквартирных домах.
4. Приложение №4 – Перечень прочих услуг, связанных с обеспечением сохранности Общего имущества в Многоквартирных домах, и сроки их оказания.

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая компания ООО «УК «Союз-Московский»

Место нахождения: 143002, Московская обл., г. Одинцово, ул. Акуловская, д.2
ИНН 5032159522, КПП 503201001
Р/с: 40702810180140039401 в ОАО

Товарищество ТСЖ «Град Московский-1»

Место нахождения: Московская область, Ленинский район, г. Московский, квартал 2, корп.9, 1 этаж (ОДС)

«ПРОМСВЯЗЬБАНК»
К/с 301 018 106 00000000 119, БИК
044 583119

Генеральный директор

_____ С.И. Чухарев

ИНН 5003083614 КПП 500301001
ОГРН: 1085003006076

От ООО «Эко-про»
На основании Доверенности б/н от 29.04.08.

_____ В.В. Фролов

Приложение №1
к Договору на управление,
содержание и ремонт многоквартирных домов
№ДУ-1 от «15» октября 2009 г.

1. При исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

1.1. **«Многоквартирные дома»** – многоквартирные дома, расположенные по строительному адресу: **Московская область, Ленинский муниципальный район, г.п. Московский, г. Московский, квартал 2, корп.2, 3, 4, 10, 11**, объединенные в единый комплекс недвижимого имущества, с общим земельным участком, с сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры, каждый из которых по отдельности по тексту настоящего Договора именуется – Многоквартирный дом. После ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию ему присваивается почтовый адрес.

1.2. **«Помещение»** – часть Многоквартирного дома (в том числе квартира, комната), выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в жилых и нежилых целях.

1.3. **«Квартира»** – жилое Помещение в Многоквартирном доме, структурно обособленное, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования, состоящее из одной или нескольких комнат с помещениями вспомогательного назначения, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном Помещении.

1.4. **«Общее имущество»** – имущество в Многоквартирном доме, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым Помещениям в Многоквартирном доме, не являющееся частями Квартир и предназначенное для обслуживания более одного Помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки и подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Многоквартирном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном доме за пределами или внутри Помещений и обслуживающее более одного Помещения, земельный участок, сформированный в установленном порядке, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Общее имущество находится в общей долевой собственности Собственников Помещений, не является объектом самостоятельного использования, предназначено для обслуживания, использования и доступа к Помещениям в Многоквартирном доме, тесно связано с ними назначением и следует их судьбе.

1.5. **«Собственник»** - собственник жилого и/или нежилого Помещения в Многоквартирном доме, имеющий долю в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме.

1.6. **«Будущий собственник»** – лицо, которому в результате реализации инвестиционного проекта по осуществлению застройки земельного участка по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, г.п. Московский, г. Московский, предусмотренного Инвестиционным договором от 18.10.07г. б/н, между ООО «Эко-про», ООО «Институт «Каналстройпроект», ООО «Дирекция МВКС», ОАО «ДСК-1», ОАО «Москапстрой», ООО «РУК», ООО «РЭС», ЗАО «ПСТ», зарег. в Минмосoblстрое 18.10.2007г. за №39-11/21-07, либо договоров, связанных с уступкой имущественных прав на Помещения в Многоквартирных домах, будет принадлежать право собственности на Помещение (Помещения) в Многоквартирных домах, после выдачи органом местного самоуправления разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

1.7. **«Пользователь»** – лицо, пользующееся Помещением на основании соглашений с Собственником Помещения или Будущим собственником, либо по иным, предусмотренным жилищным законодательством основаниям.

1.8. **«Доля в праве общей собственности на Общее имущество»** - доля Собственника в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, которая пропорциональна размеру общей площади, принадлежащего ему Помещения, которая рассчитывается, как соотношение общей площади Помещения к площади всех жилых и нежилых Помещений в Многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к Общему имуществу, определяет его долю в общем объеме платежей за услуги и работы по Управлению Многоквартирными домами, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирных домах, прочие услуги, а также долю голосов на общем собрании Собственников Помещений.

Доля в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме возникает одновременно с правом собственности на Помещение в Многоквартирном доме, не может выделяться в натуре, отчуждаться отдельно от права собственности на Помещение и следует его судьбе.

1.9. **«Доля участия»** – доля участия Будущего собственника или Пользователя в оплате расходов на Управление Многоквартирным домом, Содержание и Текущий ремонт Общего имущества в нем, иных расходов, связанных с Управлением Многоквартирными домами, обеспечением сохранности Общего имущества в них (если плата за прочие услуги установлена на 1 кв.м. общей площади Помещений), определяемая как соотношение общей площади Помещения к общей площади всех жилых и нежилых Помещений в Многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к Общему имуществу.

1.10. **«Обязательные платежи»** – плата за услуги и работы по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в нем, Коммунальные услуги, прочие услуги, связанные с обеспечением сохранности Общего имущества, и иные платежи, связанные с Управлением Многоквартирным домом, обеспечением сохранности Общего имущества в нем. Оплата за услуги и работы по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в нем, иных платежей, связанных с обеспечением сохранности Общего имущества, производится Будущим собственником или Пользователем пропорционально Доле участия, а Собственником – пропорционально Доле в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме. Оплата за Коммунальные услуги производится Будущим собственником или Пользователем, Собственником в соответствии с действующим законодательством РФ. Размер обязательных платежей Пользователя равен размеру Обязательных платежей Будущего собственника.

1.11. **«Плата за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения»** - плата за услуги и работы по Управлению, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества, предусмотренные п.2.1.1., 2.1.3.-2.1.25. Договора и Приложением №2 к Договору. В случае принятия Собственниками (или лицами, которым будет принадлежать право собственности на Помещения в Многоквартирных домах) решения о проведении Капитального ремонта и установления перечня работ по капитальному ремонту и сроков их проведения, а также размера платы за капитальный ремонт для Будущего собственника и каждого Собственника, Плата за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения включает плату за Капитальный ремонт.

1.12. **«Управление Многоквартирными домами»** – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания, обеспечение Содержания и Текущего ремонта Общего имущества в Многоквартирных домах, а также организацию обеспечения Будущих собственников, Собственников и Пользователей Помещений в Многоквартирном доме Коммунальными и прочими услугами.

1.13. **«Содержание Общего имущества в Многоквартирном доме»** – содержание Общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, а также организация сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов в соответствии с требованиями Будущего собственника, Собственника, и с установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие утвержденным Правительством РФ, перечнем связанных с таким содержанием работ и услуг. Перечень работ и услуг по Содержанию установлен в Приложении №2 к настоящему Договору и может быть изменен по решению общего собрания Собственников.

1.14. **«Текущий ремонт Общего имущества в многоквартирном доме»** – ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, объектов придомовой территории, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности элементов Общего имущества в Многоквартирном доме и объектов, расположенных на входящем в состав Общего имущества. Работы по Текущему ремонту выполняются в соответствии с требованиями Будущего собственника, Собственника. Перечень работ по Текущему ремонту установлен в Приложении № 2 к настоящему Договору и может быть изменен по решению общего собрания Собственников.

1.15. **«Капитальный ремонт»** – ремонт Общего имущества с целью восстановления его ресурса и улучшения его эксплуатационных показателей с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования. Перечень, сроки проведения работ по Капитальному ремонту, размер платы за Капитальный ремонт для каждого Собственника устанавливается решением общего собрания Собственников или лиц, которым будет принадлежать право собственности на помещения в Многоквартирных домах, на основании подготовленных Управляющей компанией предложений.

1.16. **«Коммунальные услуги»** – оказываемые Будущим собственникам, Собственникам, Пользователям, услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, отоплению, электроснабжению.

1.17. **«Ключевая справка»** – документ, подписываемый Управляющей компанией по каждому Многоквартирному дому, в соответствии с которым генеральный подрядчик строительства Многоквартирного дома после выдачи разрешения на ввод его в эксплуатацию передает Управляющей компании ключи от жилых и нежилых Помещений в Многоквартирном доме, иных помещений, относящихся к Общему имуществу в Многоквартирном доме.

1.18. **«Обслуживающие организации»** – организации, оказывающие услуги по Содержанию и (или) выполняющие работы по Текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирных домах.

1.19. **«Ресурсоснабжающие организации»** – организации, осуществляющие продажу (поставку) коммунальных ресурсов.

1.20. **«Коммунальные ресурсы»** - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия, используемые для предоставления Коммунальных услуг.

Указанные термины и определения применимы ко всему Договору.

Все вышеуказанные термины, используемые в настоящем Договоре в единственном числе, могут означать множественное число, и наоборот.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая компания
ООО «УК «Союз-Московский»
Генеральный директор

Товарищество
ТСЖ «Град Московский-1»
от ООО «Эко-про»
На основании Доверенности б/н от 29.04.08.

_____ **С.И. Чухарев**
М.П.

_____ **В.В. Фролов**
М.П.

**ПЕРЕЧЕНЬ
УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО
ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ**

1. Управление Многоквартирным домом, в том числе диспетчерское обслуживание.

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

2.1. Содержание Общего имущества.

- 2.1.1. Проведение технических осмотров Общего имущества, в том числе отдельных элементов и помещений.
- 2.1.2. Проведение профилактических работ, не относящихся к Текущему ремонту, по итогам технических осмотров Общего имущества.
- 2.1.3. Обеспечение температурно-влажностного режима.
- 2.1.4. Проведение мероприятий по противопожарной безопасности.
- 2.1.5. Дератизация и дезинсекция технических помещений.
- 2.1.6. Уборка и мытье вестибюлей, холлов, лифтов, мытье окон, стен, защитных экранов системы центрального отопления в местах общего пользования.
- 2.1.7. Мытье лестниц и лестничных площадок.
- 2.1.8. Уборка мест для курения и урн, решеток перед входом в подъезды.
- 2.1.9. Аварийный спил деревьев.
- 2.1.10. Вывоз листьев, травы, спиленных деревьев бункером.
- 2.1.11. Профилактический осмотр всех элементов мусоропровода, устранение засоров.
- 2.1.12. Уборка, мойка и дезинфекция загрузочных клапанов.
- 2.1.13. Очистка, и дезинфекция внутренней поверхности стволов мусоропроводов.
- 2.1.14. Очистка и мойка мусоросборных камер, емкостей и нижнего конца ствола мусоропровода с шибером.
- 2.1.15. Удаление снега и наледи с кровли козырьков и карнизов.

2.2. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств: системы и сетей отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, теплообменников, водозапорной и регулирующей арматура, сантехнических приборов, воздухопроводов, в том числе лифтов и коллективных (общедомовых) приборов учета, а также внутридомовых сетей (систем) и ОДС

- 2.2.1. Проведение работ в соответствии с планом годового технического обслуживания.
- 2.2.2. На оборудовании, относящемуся к Общему имуществу, установленном в соответствии с проектом (системах отопления, водопровода и канализации): уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, набивка сальников, покраска трубопроводов, замена изоляции.
- 2.2.3. Контроль состояния фланцев, фитингов, прокладок, водозапорной, водоразборной и регулировочной арматуры, отдельных участков трубопроводов, теплоотдающих приборов.
- 2.2.4. Проведение проверок, контроль работы, автоматических приводных клапанов, вентилей, задвижек, регулирующих кранов.
- 2.2.5. Контроль сроков испытаний и поверок контрольно-измерительных приборов.
- 2.2.6. Ведение учёта показания общедомовых коммерческих счётчиков учёта воды.
- 2.2.7. Выполнение работ по устранению неисправностей и повреждений обще-домовых инженерных систем.
- 2.2.8. Проведение работ по наладке системы отопления.
- 2.2.9. Гидравлическое испытание системы отопления.
- 2.2.10. Промывка приборов теплосъёма и сетей отопления.
- 2.2.11. Проведение контроля исправности автоматики повысительных насосов проведение профилактических работ.
- 2.2.12. Осмотр ревизий, коллекторов, колодцев, ливнеотстоков, проведение прочисток канализационных выпусков.
- 2.2.13. Проверка герметичности системы бытовой канализации.

- 2.2.14. Проведение планово-предупредительного ремонта Общего имущества в Многоквартирном доме.
- 2.2.15. Обслуживание вводных распределительных устройств, распределительных электрощитов, электрических сетей и электротехнического оборудования с протяжкой всех контактных соединений.
- 2.2.16. Контроль сроков метрологических испытаний и поверок контрольно- измерительных приборов, проведение испытаний электрической сети, электротехнического оборудования, проверка сопротивления системы молнии защиты.
- 2.2.17. Контроль работы электросчетчиков коммерческого и технического учета.
- 2.2.18. Обслуживание, проведение технического диагностирования и обследования системы газоснабжения котельной.
- 2.2.19. Обслуживание, проведение технического диагностирования и обследования лифтов.

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

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

2.4. Содержание придомовой территории, включая уборку и другие работы по обеспечению санитарного состояния, озеленение.

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

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

3.1. Фундаменты.

- 3.1.1. Восстановление поврежденных участков вентиляционных продухов.
- 3.1.2. Восстановление примыкков, частичное восстановление цементной стяжки.

3.2. Стены и фасады

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

3.3. Крыши.

- 3.3.1. Ремонт отдельных участков кровли.
- 3.3.2. Ремонт участков покрытий парапета, пожарных лестниц, гильз, ограждений, анкеров радио стоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления.
- 3.3.3. Ремонт и замена отдельных участков рулонных покрытий.
- 3.3.4. Прочистка приемных воронок водостоков.
- 3.3.5. Ремонт примыканий гидроизоляции к парапету и выступающим конструкциям.
- 3.3.6. Ремонт металлических водоотводящих фартуков.

3.4. Оконные и дверные заполнения.

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

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

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

3.6. Мусоропроводы.

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

3.7. Внутренняя система отопления, водопровода и канализации.

3.7.1. Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, ликвидация засоров, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий.

3.7.2. Восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров.

3.7.3. На общедомовом оборудовании: набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах, запорной арматуре. Разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек.

3.7.4. Проведение необходимого ремонта для устранения выявленных неисправностей.

3.7.5. Окраска трубопроводов после проведенного ремонта.

3.8. Система электроснабжения.

3.8.1. Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем электроснабжения и электротехнических устройств от точки подключения к внешним сетям (границы балансовой принадлежности) до оконечных устройств, включая внутридомовые электрические сети, электротехническое оборудование и системы.

3.8.2. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей, плавких вставок, источников света, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях.

3.8.3. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, выключателей, поврежденных гибких кабелей и электропроводки установленных в этажных щитках до электросчетчиков.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая компания
ООО «УК «Союз-Московский»
Генеральный директор

Товарищество
ТСЖ «Град Московский-1»
от ООО «Эко-про»
На основании Доверенности б/н от 29.04.08.

_____ **С.И. Чухарев**
М.П.

_____ **В.В. Фролов**
М.П.

Приложение №3
к Договору на управление,
содержание и ремонт многоквартирных домов
№ДУ-1 от «15» октября 2009 г.

Перечень Общего имущества в Многоквартирных домах

1. Межквартирные лестничные площадки.
2. Вестибюли.
3. Крыльцо.
4. Тамбуры.
5. Подъезды.
6. Лестницы.
7. Балконы, предназначенные для использования несколькими собственниками помещений (переходные балконы «черной» лестницы).
8. Лифтовые холлы.
9. Лифты.
10. Лифтовые и иные шахты.
11. Коридоры.
12. Технические этажи.
13. Чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения оборудование (технические подвалы).
14. Крыши.
15. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома.
16. Служебные помещения.
17. Кладовые.
18. Подсобные помещения.
19. Пожарные и эвакуационные выходы.
20. Электрощитовые.
21. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.
22. Прилегающий земельный участок, в установленных границах включая: элементы озеленения и благоустройства, поверхность подъездных путей, пешеходных дорожек, мест парковки, а также подземное пространство в границах дворовой территории.
23. Иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на придомовом земельном участке.
24. Иные помещения в данном доме, не являющиеся частями квартиры и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая компания
ООО «УК «Союз-Московский»
Генеральный директор

Товарищество
ТСЖ «Град Московский-1»
от ООО «Эко-про»
На основании Доверенности б/н от 29.04.08.

_____ **С.И. Чухарев**
М.П.

_____ **В.В. Фролов**
М.П.

Приложение №4
к Договору на управление,
содержание и ремонт многоквартирных домов
№ДУ-1 от «15» октября 2009 г.

Перечень услуг и работ, их стоимость и порядок оплаты по Договору

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Стоимость (руб.) в т.ч. НДС	Срок оказания услуги
1	2	3	4	5
1	Услуги и работы по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию, Текущему и Капитальному ремонту Общего имущества:			
1.1.	Услуги по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту, согласно Приложению № 2 к Договору, кроме услуг, по обслуживанию автоматического запирающего устройства с электромагнитным замком, указанных в п.п.1.2. Приложения №4 к Договору	руб./кв.м общей площади Помещения в месяц	31,00	С даты подписания Управляющей компанией Ключевой справки по Многоквартирному дому до окончания действия Договора
1.2.	Обслуживание автоматического запирающего устройства с электромагнитным замком		0,40	
1.3.	Капитальный ремонт		1,84	
2.	Коммунальные услуги			
2.1.	Отопление	руб./кв.м общей площади Помещения в месяц	17,39	С даты подписания Управляющей компанией Ключевой справки по Многоквартирному дому до окончания действия Договора
3.	Прочие услуги, связанные с обеспечением сохранности Общего имущества			
3.1.	Организация доступа в Многоквартирный дом	руб. за каждое Помещение в месяц	585,94	С даты подписания Управляющей компанией Ключевой справки по Многоквартирному дому до окончания действия Договора
3.2.	Консьерж		479,69	
3.3.	Организация вывоза крупногабаритного мусора	руб./кв.м общей площади Помещения в месяц	114,06	В течение 4 месяцев с момента подписания Управляющей компанией Ключевой справки
3.4.	Работы, связанные с обеспечением сохранности Общего имущества на период проведения ремонтно-строительных работ		82,10	

Настоящее Приложение является неотъемлемой частью Договора, составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из Сторон.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая компания
ООО «УК «Союз-Московский»
Генеральный директор

Товарищество
ТСЖ «Град Московский-1»
от ООО «Эко-про»
На основании Доверенности б/н от 29.04.08.

_____ **С.И. Чухарев**
М.П.

_____ **В.В. Фролов**
М.П.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №1
к Договору №ДУ-1 от 15.10.2009 г. на управление, содержание и ремонт
многоквартирных домов, заключенному между
ТСЖ «Град Московский-1» и ООО «УК «Союз-Московский»

Московская область, г. Московский

«25» декабря 2009 г.

Товарищество собственников жилья «Град Московский-1», именуемое в дальнейшем «**Товарищество**», в лице Фролова В.В., действующего на основании Доверенности б/н от 29.04.08. от имени ООО «Эко-про», являющегося Председателем правления, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Союз-Московский», именуемое в дальнейшем «**Управляющая компания**», в лице генерального директора Курявского С.А., действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны»,

заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору №ДУ-1 на управление, содержание и ремонт многоквартирных домов от 15.10.2009 г. (далее – Договор) о нижеследующем:

1. П. 2.1.1. Договора изложить в следующей редакции:

«2.1.1. в течение периода с даты подписания Ключевой справки до даты принятия соответствующего решения об открытии люков мусорокамер в Многоквартирных домах общим собранием членов ТСЖ- выполнение работ и оказание услуг, предусмотренных п. 1., 2.1.1 – 2.1.11, 2.2, 2.3.3., 2.4., 3.1. – 3.5., 3.7. – 3.8. Приложения №2 к настоящему Договору самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту, а также выполнение работ и оказание услуг, предусмотренных п.21 Протокола №2 от 15.10.09. общего собрания членов Товарищества, а в случае принятия общим собранием Собственников или членов Товарищества соответствующего решения – выполнение работ по Капитальному ремонту, в объеме и сроки определенные таким решением.

С даты принятия соответствующего решения общим собранием членов Товарищества об открытии люков мусорокамер в Многоквартирных домах до окончания срока действия настоящего Договора Управляющая компания обеспечивает выполнение работ и оказание услуг по Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества, предусмотренных Приложением №2 к настоящему Договору самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения договоров с Обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту, а в случае принятия общим собранием Собственников или членов Товарищества соответствующего решения – выполнение работ по Капитальному ремонту, в объеме и сроки определенные таким решением.»

2. Остальные условия Договора, не затронутые настоящим дополнительным Соглашением, остаются неизменными.

3. Настоящее дополнительное Соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

4. Стороны пришли к соглашению распространить действие настоящего Дополнительного соглашения на правоотношения Сторон по Договору, возникшие с даты подписания Управляющей компанией Ключевой справки.

5. Настоящее дополнительное Соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами и является неотъемлемой частью Договора.

Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

**Управляющая компания:
ООО «УК «Союз-Московский»**

Место нахождения: 143002, Московская обл.,
г. Одинцово, ул. Акуловская, д.2
ИНН 5032159522, КПП 503201001
Р/с: 40702810180140039401 в ОАО
«ПРОМСВЯЗЬБАНК»
К/с 301 018 106 00000000 119,
БИК 044 583119

Генеральный директор

_____ С.А. Курявский

**Товарищество:
ТСЖ «Град Московский-1»**

Место нахождения: Московская область,
Ленинский район, г. Московский, квартал 2,
корп.9, 1 этаж (ОДС)
ИНН 5003083614 КПП 500301001
ОГРН: 1085003006076

От ООО «Эко-про»

На основании Доверенности б/н от 29.04.08.

_____ В.В. Фролов