

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом № 73А-12

пгт. Пироговский, М.О.

«25» февраля 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ТЕХКОМСЕРВИС-Юбилейный», в лице директора Волостных Аллы Михайловны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Тимирязева 3А, являющийся(-ая) собственником (владельцем, дольщиком строительства, арендатором) Помещения по адресу: Московская область, Мытищинский район, р.п. Пироговский, ул. Тимирязева, дом 3А, кв/неж.пом. ■ (далее по тексту - Помещение), именуемый в дальнейшем «Домовладелец», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Цель Договора

Настоящий Договор заключен в целях обеспечения управления многоквартирным домом, в котором Домовладелец имеет Помещение, обеспечения надлежащего содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, обеспечения получения Домовладельцем коммунальных и прочих услуг.

2. Предмет Договора

2.1. Настоящий Договор заключается на предмет передачи Домовладельцем прав по управлению многоквартирным домом Управляющей компании.

2.2. К объектам общего пользования (общему имуществу домовладельцев) в многоквартирном доме в отношении которого Управляющей компанией оказываются услуги по настоящему Договору относятся: принадлежащие на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе 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; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты (границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности).

2.3. Общая площадь помещений многоквартирного дома, принадлежащих всем домовладельцам

и не относящихся к общему имуществу, без учета неотапливаемых помещений (балконов и лоджий) 13250,1 кв.м.

Общая площадь Помещения, находящегося во владении у Домовладельца, без учета неотапливаемых помещений (балконов и лоджий) 42,4 кв.м.

Доля участия Домовладельца в расходах по содержанию и ремонту общего имущества

многоквартирного дома, по управлению и другим расходам, следующих из функций по управлению, оплате коммунальных и прочих услуг пропорциональна общей площади (без учета неотапливаемых помещений) Помещения, находящегося во владении у Домовладельца, по отношению к общей площади (без учета неотапливаемых помещений) помещений многоквартирного дома, принадлежащих всем домовладельцам и не относящихся к общему имуществу.

2.4. Управляющая компания, действуя от своего имени, по поручению и за счет средств Домовладельца, заключает договоры, в т.ч. агентские, с энергоснабжающими, специализированными предприятиями и подрядными организациями на предоставление Домовладельца услуг: теплоснабжение; водоснабжение (холодная и горячая вода) и водоотведение; электроснабжение мест общего пользования; охрана мест общего пользования,

далее по тексту Договора – услуги сторонних организаций - поставщиков коммунальных и прочих услуг.

Домовладельца, для расчетов Управляющей компании с организациями - поставщиками за поставленные Домовладельцу коммунальные и дополнительные услуги, направляет для этих целей Управляющей компании денежные средства, в объеме и в сроки, предусмотренные Договором.

Управляющая компания самостоятельно, либо с привлечением третьих лиц, за вознаграждение, оказывает Домовладельцу следующие услуги:

- по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, его инженерных систем и оборудования; мест общего пользования и придомовой территории;

- по управлению многоквартирным домом, т.е. заключает от своего имени в интересах Домовладельца договоры на поставку коммунальных и дополнительных услуг; осуществляет контроль за исполнением эксплуатационными и коммунальными организациями обязательств по договорам, за качеством и соответствием поставляемых услуг установленным стандартам и нормативам; ведет техническую документацию на дом, инженерные коммуникации, производит обработку бухгалтерской и пр. документации; производит ежемесячные начисления Домовладельцу за поставленные услуги; выдает справки и расчетные документы; проводит технические осмотры строений; составляет перечни требуемых работ по ремонту и обслуживанию строения, его инженерного оборудования и устройств, в т. ч. дефектные ведомости; осуществляет планирование, организацию выполнения работ технического обслуживания, текущего и капитального ремонта дома, инженерного оборудования; организация санитарного содержания здания и придомовой территории; обеспечивает получение пользователями коммунальных и прочих услуг; организует подготовку дома к сезонной эксплуатации.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая компания обязуется:

3.1.1. Оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества, управлению многоквартирным домом, в котором Домовладелец имеет Помещение, на следующих условиях:

3.1.2. Содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт дома, его инженерного оборудования, придомовой территории осуществляется в соответствии с требованиями Правил и норм эксплуатации жилищного фонда. Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определен в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3.1.3. В счет оплаты за содержание и текущий ремонт Управляющая компания обеспечивает содержание мест общего пользования и придомовой территории, эксплуатацию, текущий ремонт

и техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем здания; осуществляет управление многоквартирным домом.

3.1.4. Осуществлять контроль за качеством работ/услуг, выполняемых специализированными и подрядными организациями.

3.1.5. Выдавать Домовладельцу расчетные документы, справки (в пределах своих полномочий).

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. Информировать соответствующие органы о несанкционированном переоборудовании и (или) перепланировке помещений, общего имущества многоквартирного дома, а также об использовании их не по назначению.

3.2.2. Выступать в судах общей юрисдикции, арбитражных судах, у мировых судей в качестве истцов, ответчиков, третьих лиц по делам, связанным с выполнением функций определенных настоящим Договором.

3.2.3. Представлять интересы Домовладельца, в государственных, муниципальных, судебных, общественных организациях, контрольных и надзорных органах, перед поставщиками коммунальных услуг и организациями, осуществляющими содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе при заключении договоров, связанных с предоставлением коммунальных и прочих услуг.

3.2.4. Осуществлять контроль над соблюдением Домовладельцем своих обязательств, в т.ч. по платежам.

3.2.5. Изменять объем выполняемых работ или оказываемых услуг по Договору пропорционально размеру не внесенных домовладельцами платежей.

3.2.6. . За отдельную плату Управляющая компания может предоставлять Домовладельцу, по его заявке, с оплатой по договорным ценам, согласно прейскуранту Управляющей компании, другие услуги, не относящиеся к обязанностям Управляющей компании по настоящему Договору.

3.2.7. Осуществлять технический надзор за проведением ремонтных (отделочных) работ в Помещении Домовладельца.

3.2.8. Осуществлять прочие действия, связанные с защитой собственных интересов, а также интересов домовладельцев.

3.3. Домовладелец обязуется:

3.3.1. Передать Управляющей компании права управления многоквартирным домом в пределах, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

3.3.2. Использовать Помещение, находящееся во владении, исключительно по назначению.

3.3.3. Нести бремя содержания общего имущества в многоквартирном доме, в т.ч. осуществлять оплату платежей за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, платежей за коммунальные и дополнительные услуги. Не подписание Расчета (Приложение № 2) не освобождает Домовладельца от обязанности по внесению платежей. В случае если Управляющая компания выполняет какие-либо дополнительные работы и/или услуги и эти работы/услуги были заказаны Управляющей компанией владельцами помещений (домовладельцами), владеющими более чем пятьюдесятью процентами площади помещений дома (без учета площади мест общего пользования), то оплата данных работ/услуг является обязательной для всех владельцев помещений (домовладельцев) дома.

3.3.4. Нести бремя содержания Помещения, за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Домовладельцу Помещения, а также имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения и не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома. Содержать Помещение с соблюдением действующих правил и норм.

3.3.5. В случае, если помещения оборудованы приборами учета потребления холодной и горячей воды:

3.3.5.1. Обеспечивать доступ к приборам учета работникам Управляющей компании и обслуживающих подрядных организаций.

3.3.5.2. Ежемесячно сообщать (или производить запись в платежном документе) показаний счетчиков холодной и горячей воды.

3.3.5.3. Нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и замену приборов учета.

3.3.5.4. Производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учета (в соответствии с паспортами). Акты поверки или замены приборов учета предъявлять в Управляющую компанию. В случае несвоевременного обслуживания, ремонта, поверки и замены приборов учета Управляющая компания имеет право без дополнительного предупреждения начислить водопотребление по нормативам по количеству фактически проживающих (работающих) лиц.

3.3.5.5. Вести учет потребляемой холодной и горячей воды.

3.3.5.6. При выходе из строя прибора учета немедленно сообщить Управляющей компании и сделать отметку в платежном документе.

3.3.5.7. В случаях выхода из строя индивидуальных приборов учета горячей и холодной воды, а также при истечении их срока поверки расчет за горячее и холодное водоснабжение будет производиться по нормам потребления утвержденными местными органами самоуправления.

3.3.5.8. При несанкционированном вмешательстве Домовладельца в работу приборов учета воды Управляющая компания имеет право в одностороннем порядке составить акт и на его основании произвести начисление водопотребления, исходя из диаметра трубы при условии круглосуточного водоразбора. При отсутствии установленной даты вмешательства начисления производятся за предыдущие 6 месяцев.

3.3.6. В целях предотвращения и ликвидации аварийных ситуаций заранее извещать Управляющую компанию о своем временном отсутствии в Помещении с предоставлением информации о месте фактического пребывания и номере контактного телефона.

3.3.7. Немедленно извещать Управляющую компанию о количестве граждан, фактически работающих в Помещении, в т. ч. для расчетов платежей за коммунальные услуги и иных платежей, предусмотренных нормативными правовыми актами и/или настоящим Договором. В случае, если Домовладелец в течение 3-х суток не известил о количестве и сроке пребывания граждан, фактически проживающих и/или работающих в помещении, Управляющая компания без дополнительного предупреждения имеет право производить начисления исходя из количества фактически проживающих/работающих лиц.

3.3.8. Соблюдать требования о допустимости шума в Помещении; не производить ремонтно-строительные работы, связанные с шумом в период с 20.00 до 8.00 часов, а также в выходные и праздничные дни.

3.3.9. Немедленно сообщать о возникновении аварийных ситуаций в многоквартирном доме в аварийно-диспетчерскую службу.

3.3.10. При заключении настоящего договора передать Управляющей компании копии правоустанавливающих документов на Помещение.

3.3.11. Не производить переустройство и перепланировку Помещения без получения в установленном ЖК РФ и иными действующими нормативными правовыми актами порядке соответствующего согласования и/или разрешения.

3.3.12. Допускать в принадлежащее Домовладельцу Помещение должностных лиц Управляющей компании, предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

3.3.13. Немедленно уведомить Управляющую компанию о произошедшем в результате перепланировки и по иным причинам изменении общей площади (п. 2.3. настоящего Договора) Помещения.

3.3.14. Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома производится за отдельную плату Домовладельца и всех собственников помещений в многоквартирном доме. В случае возникновения необходимости немедленного проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома (в т.ч. в случае аварийной ситуации), непроведение которого может повлечь за собой причинение ущерба общему имуществу многоквартирного дома, имуществу проживающих или их жизни и здоровью, - Управляющая компания вправе произвести работы по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома без получения предварительного согласия большинства собственников, выраженного в виде решения Общего собрания собственников. В этом случае компенсация произведенного капитального ремонта производится согласно сметы Управляющей компании. Компенсация стоимости капитального ремонта производится Домовладельцем и остальными собственниками как единовременно, так и рассрочкой платежа - путем ежемесячной оплаты части стоимости капитального ремонта, включенной в ежемесячную квитанцию на оплату жилищно-коммунальных услуг. Порядок компенсации определяется Управляющей компанией.

3.4. Домовладелец имеет право:

3.4.1. Совершать с принадлежащим ему имуществом все сделки, не противоречащие действующему законодательству.

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

3.4.3. Получать информацию, затрагивающую его права и охраняемые законом интересы.

3.4.4. Домовладелец имеет право требовать перерасчета платежей за содержание и текущий ремонт общего имущества, управление многоквартирным домом при невыполнении Управляющей компанией обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

4. Структура платежей и порядок расчетов

4.1. Ежемесячные платежи Домовладельца по Договору включают в себя:

- плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- плату за коммунальные услуги;
- плату за дополнительные услуги.

В стоимость технического обслуживания, текущего ремонта и содержания не включены

расходы по ремонту помещений, находящихся во владении всех домовладельцев, включая оборудование индивидуального (семейного) пользования.

В стоимость технического обслуживания, текущего ремонта и содержания, а также в стоимость коммунальных и прочих услуг по настоящему Договору не включены расходы по оплате вывоза строительного и другого крупногабаритного мусора (образующегося в результате производства ремонтно-отделочных работ и заселения), которые Домовладелец обязуется оплачивать дополнительно.

4.2. Домовладелец ежемесячно, не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным, направляет Управляющей компании денежные средства за услуги по настоящему Договору. Начисление платежей производится с «19» февраля 2015 года.

При возникновении задолженности по оплате платежей за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, платежей за коммунальные и дополнительные услуги, иных платежей по нескольким периодам, поступающие Управляющей компании от Домовладельца денежные средства подлежат зачету в счет погашения задолженности Домовладельца перед Управляющей компанией в порядке очередности возникновения задолженности (не зависимо от периода, указанного в квитанции, платежном поручении, расчетной книжке, пр.).

4.3. Платежи по настоящему Договору подлежат внесению через учреждения банка.

4.4. За каждый день просрочки внесения денежных средств (платежей) взимаются пени от общей суммы задолженности в размере, установленном действующим законодательством.

4.5. Стороны определили, что размер оплаты по настоящему Договору за содержание и текущий ремонт (техническое обслуживание) общего имущества многоквартирного дома определяются ставками и тарифами, утвержденными в муниципальном образовании, тарифы на коммунальные услуги определяются согласно действующему законодательству. Тарифы на коммунальные услуги и услуги по содержанию и текущему ремонту изменяются в установленном нормативными актами порядке и применяются Сторонами с момента вступления в силу соответствующего нормативного акта – в этом случае стороны договорились не переоформлять соответствующее Приложение к Договору.

4.6. Расчет за водопотребление производится по тарифам, действующим на момент оплаты.

5. Ответственность Сторон

5.1. Ответственность Управляющей компании:

5.1.1. За необеспечение или неполное обеспечение Домовладельца услугами по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома Управляющая компания несет ответственность, в том числе по возмещению ущерба, в порядке и размерах, установленных действующим законодательством только в случае полной и своевременной оплаты услуг домовладельцами всех помещений многоквартирного дома.

5.2. Ответственность Домовладельца:

5.2.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Домовладелец несет ответственность, предусмотренную нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

5.2.2. Нарушение Домовладельцем положений п. 3.3.10. Договора влечет ответственность по возмещению материального ущерба, явившегося следствием неисполнения условий Договора.

6. Срок действия Договора

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его заключения.

6.2. Настоящий Договор заключается сроком на пять лет. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия - Договор считается продленным на этот же срок. Действие Договора также продлевается и сохраняется обязанность Домовладельца по внесению платежей, если Домовладелец продолжают потреблять услуги, предоставление которых обеспечивает Управляющая компания.

6.3. Управляющая компания по окончании срока действия Договора по запросу предоставляет Домовладельцу отчет о выполнении Договора.

7. Заключительные положения

7.1. Все разногласия и споры, возникающие по исполнению Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, разрешаются путем переговоров. В случае не достижения соглашения споры рассматриваются в соответствии с действующим законодательством.

7.2. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

8. Реквизиты сторон:

Домовладелец:

Паспорт _____

Выдан _____

Адрес регистрации: _____

Телефон _____

Управляющая компания:

ООО «ТЕХКОМСЕРВИС-ЮБИЛЕЙНЫЙ»

ю/а: 141013, Московская область,

г. Королев, ул. Мичурина, д. 21 А;

ИНН 5018133145

КПП 501801001

р/с 40702810440020007381

в ОАО «Сбербанк России» г. Москва

к/с 30101810400000000225,

БИК 044525225

ОКПО 88849335

9. Подписи сторон

Домовладелец:

Управляющая компания:



_____ / А.М. Волостных/

**ПЕРЕЧЕНЬ
РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА, ВЫПОЛНЕНИЕ
КОТОРЫХ ОБЕСПЕЧИВАЕТСЯ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ**

Управляющая организация обеспечивает выполнение следующих работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома:

- осуществление контроля за качеством работ/услуг, выполняемых специализированными и подрядными организациями;
- выдача домовладельцу расчётных документов, справок (в пределах своих полномочий);
- проведение технических осмотров, в том числе отдельных элементов зданий и помещений;
- обеспечение температурно-влажностного режима;
- проведение мероприятий по противопожарной безопасности;
- уборка, очистка, дератизация и дезинсекция (технические помещения, другие общие помещения дома);
- содержание придомовых территорий и контейнерных площадок для сбора мусора;
- техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств, в том числе приборов учета (инженерное оборудование многоквартирного дома)*;
- подготовка дома к сезонной эксплуатации, в том числе промывка, опрессовка систем;
- обслуживание, обследование, регулировка и наладка систем вентиляции, холодного и горячего водоснабжения, канализации, центрального отопления, электроснабжения (инженерное оборудование)*;
- обслуживание, обследование, устранение повреждений и неисправностей электротехнических устройств (специальные технические устройства общего имущества многоквартирного дома)*;
- электроэнергия мест общего пользования ;
- диспетчерское обслуживание;
- содержание, уборка и другие работы по обеспечению санитарного содержания мест общего пользования;
- восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками (внутренняя отделка) в технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях;
- восстановление работоспособности отдельных элементов внутренних инженерных систем отопления, водоснабжения, канализации*;
- озеленение и благоустройство придомовой территории;
- ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников (внешнее благоустройство).

* - Работы по оказанию услуг связанных с обеспечением работоспособности инженерного оборудования, обслуживающего более одного жилого/нежилого помещения.

Домовладелец:



Управляющая компания:

_____ /А.М. Волостных/

Приложение № 5

к Договору управления
 многоквартирным домом № ТЗА-12
 от «25» августа 2015 г.

РАСЧЕТ ПЛАТЕЖЕЙ
 по квартире № _____, расположенной,
 по адресу: Мытищинский р-н, г.п. Пироговский,
 ул. Тимирязева, дом № 3-А,
 общей площадью 42,4 кв. м
 по состоянию на «01» июля 2014 года

Наименование платежа	Размер платежа в месяц по общей площади квартиры и количеству проживающих	Обоснование тарифа
1. Содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме: - плата за найм (для муниципальных квартир)	35,63 руб./кв.м. 3,49 руб./кв.м.	Смета расходов по содержанию, техническому обслуживанию, текущему ремонту жилищного фонда
2. Коммунальные услуги: - Отопление - Холодная вода - Холодная вода для ГВС - Подогрев воды для ГВС - Водоотведение	1900,98 руб./Гкал 35,20 руб./куб.м. 35,20 руб./куб.м. 1900,98 руб./ Гкал 30,34 руб./куб.м.	Распоряжения Комитета по ценам и тарифам Московской области от 20.12.2013 г №152-Р Распоряжение Комитета по ценам и тарифам Московской области от 19.12.2013 г. №150-Р Распоряжение Комитета по ценам и тарифам Московской области от 20.12.2013 № 151-Р Распоряжения Комитета по ценам и тарифам Московской области от 20.12.2013 г №152-Р
3. Дополнительные услуги: - Охрана мест общего пользования и территории - Обслуживание домофона	6,80 руб./кв. м 36 руб./кв-ры	Смета расходов по обеспечению сохранности общего имущества и обслуживанию домофона.

Примечание:

1. В случае изменения тарифов на жилищно-коммунальные услуги (п.п. 1,2 расчета – Приложение №1 к Договору) в порядке,

установленном действующим законодательством, стоимость данных услуг приводится в соответствие с утвержденными тарифами.

2. Общая сумма платежей в месяц изменяется в случае, предусмотренном п. 1 Примечания.

Итого общая сумма платежей в месяц составляет: 3124,65
 (Три тысячи ст) двенадцать копеек) руб. 65 коп.

Домовладелец _____

Управляющая компания _____

С. Волостиных /Волостиных А.М./