

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом № К37

г. Мытищи, М.О.

«01» ноября 20 13 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ТЕХКОМСЕРВИС», в лице Директора Волостных Аллы Михайловны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны,
и Собственники помещений многоквартирного по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Колпакова, дом 37, именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны,
вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Цель Договора

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, г. Мытищи, улица Колпакова, дом 37, проводимого в форме заочного голосования в ноябре 2012 года – апреле 2013 года.
1.2. Настоящий Договор заключен в целях обеспечения управления многоквартирным домом, в котором Собственники имеют Помещения, обеспечения надлежащего содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, обеспечения получения Собственниками коммунальных и прочих услуг.

2. Предмет Договора

2.1. Настоящий Договор заключается на предмет передачи Собственниками прав по управлению многоквартирным домом Управляющей организации.

2.2. К объектам общего пользования (общему имуществу домовладельцев) в многоквартирном доме в отношении которого Управляющей организацией 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 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; 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 Собственникам и не относящихся к общему имуществу, без учета летних помещений (балконов и лоджий) 15029,60 кв.м.

Доля участия Собственника 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 летних помещений) Помещения, находящегося во владении у Собственника, по отношению к общей площади (без учета летних помещений) помещений многоквартирного дома, принадлежащих Собственникам и не относящихся к общему имуществу.

2.4. Управляющая организация, действуя от своего имени, по поручению и за счет средств Собственников, заключает договоры, в т.ч. агентские, с энергоснабжающими, специализированными предприятиями и подрядными организациями на предоставление Собственникам услуг: теплоснабжение; водоснабжение (холодная и горячая вода) и водоотведение; электроснабжение мест общего пользования; вывоз и захоронение бытового мусора; обслуживание домофона;
далее по тексту Договора – услуги сторонних организаций - поставщиков коммунальных и прочих услуг.

Собственники, для расчетов Управляющей организации с организациями – поставщиками за поставленные Собственникам коммунальные и прочие услуги, направляют для этих целей Управляющей организации денежные средства, в объеме и в сроки, предусмотренные Договором.

Управляющая организация самостоятельно, либо с привлечением третьих лиц, за вознаграждение, оказывает **Собственникам** следующие услуги:

- по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, его инженерных систем и оборудования (в т.ч. лифтов и лифтового хозяйства); мест общего пользования и придомовой территории;

- по управлению многоквартирным домом, т.е. заключает от своего имени в интересах **Собственников** договоры на поставку коммунальных и прочих 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 **Собственникам** за поставленные жилищно-коммунальные 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 жилищного фонда, инженерного оборудования; организация санитарного содержания зданий и придомовой территории; обеспечивает получение пользователями коммунальных и прочих услуг; организует подготовку дома к сезонной эксплуатации; обеспечивает регистрацию населения по месту пребывания и месту жительства (услуги паспортистики).

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества, управлению многоквартирным домом на следующих условиях:

3.1.2. Содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт жилого 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 жилья **Управляющая организация** обеспечивает содержание мест общего пользования (лестничных клеток, коридоров, лифтов) 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 **Собственникам** расчетные документы, справки (в пределах своих полномочий); обеспечивать регистрацию населения по месту жительства.

3.2. Управляющая организация 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 **Собственников**, 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 **Собственниками** своих обязательств, в т.ч. по платежам.

3.2.5. В случае необходимости **Управляющая организация** имеет право перераспределять денежные средства, полученные от **Собственников** на одни цели, по другим статьям расходов по данному многоквартирному дому.

3.2.6. Изменять объем выполняемых работ или оказываемых услуг по Договору пропорционально размеру не внесенных **Собственниками** платежей.

3.2.7. За отдельную плату **Управляющая организация** может предоставлять **Собственникам**, по их заявкам, с оплатой по договорным ценам, согласно прейскуранта **Управляющей организации**, другие услуги, не относящиеся к обязанностям **Управляющей организации** по настоящему Договору.

3.2.8. Осуществлять технический надзор за проведением ремонтных (отделочных) работ в Помещениях **Собственников**.

3.2.9. Осуществлять прочие действия, связанные с защитой собственных интересов, а также интересов **Собственников**.

3.3. Собственники обязуются:

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

3.3.2. Использовать Помещения, находящиеся 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. В случае если **Управляющая организация** выполняет какие-либо дополнительные работы и/или услуги и эти работы/услуги были заказаны **Управляющей организации** собственниками, владеющими более чем пятьюдесятью процентами площади помещений жилого дома (без учета площади мест общего пользования), то оплата данных работ/услуг является обязательной для всех **Собственников** жилого дома.

3.3.4. Нести бремя содержания Помещения, за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего **Собственнику** 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 организации** и обслуживающих подрядных организаций.

3.3.5.2. Вести учет расхода потребляемой воды и ежемесячно предоставлять **Управляющей организации** данные по показаниям квартирных приборов учета 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 организацию**. В случае несвоевременного обслуживания, ремонта, поверки и замены приборов учета **Управляющая организация** имеет право без дополнительного предупреждения начислить водопотребление по нормативам по количеству фактически проживающих (работающих) лиц.

3.3.5.5. При выходе из строя прибора учета немедленно сообщить **Управляющей организации**.

3.3.5.6. В случаях выхода из строя индивидуальных приборов учета горячей и холодной воды, а также при истечении их срока поверки **Управляющая организация** имеет право производить начисления за горячее и холодное водоснабжение по утвержденным нормам потребления.

3.3.5.7. При несанкционированном вмешательстве **Домовладельца** в работу приборов учета воды **Управляющая организация** 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 организацию** о своем временном отсутствии по месту жительства с предоставлением информации о месте фактического пребывания и номере контактного телефона.

3.3.7. Немедленно извещать **Управляющую организацию** о количестве граждан, фактически проживающих и/или 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 организация** 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 19.00 до 9.00 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 организации** 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 **Собственнику** Помещение должностных лиц **Управляющей организации**, 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 организацию** о произошедшем в результате перепланировки и по иным причинам изменении общей площади Помещения.

3.3.14. Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома производится за отдельную плату **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 организация** 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 организации**. Компенсация стоимости капитального ремонта производится **Собственниками** как единовременно, так и с рассрочкой платежа - путем ежемесячной оплаты части стоимости капитального ремонта, включенной в ежемесячную квитанцию на оплату жилищно-коммунальных услуг. Порядок компенсации определяется **Управляющей организацией**.

3.4. Собственники имеют 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 организации**.

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

3.4.4. **Собственники** имеют право требовать перерасчета платежей за содержание и текущий ремонт общего имущества, управление многоквартирным домом при невыполнении **Управляющей организацией** обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

4. Структура платежей и порядок расчетов

4.1. Ежемесячные платежи **Собственников** по Договору включают в себя:

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

Собственники, пропорционально своей доле в праве общей собственности, компенсируют расходы **Управляющей организации** по предоставлению **Собственникам** услуг по Договору.

В стоимость технического обслуживания, текущего ремонта и содержания жилья не включены расходы по ремонту жилых (нежилых, не относящихся к общему имуществу) Помещений, включая оборудование индивидуального (семейного) пользования.

В стоимость технического обслуживания, текущего ремонта и содержания жилья, 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 **Собственники** обязуются оплачивать дополнительно.

4.2. **Собственники** ежемесячно, не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным, направляют **Управляющей организации** денежные средства за услуги по настоящему Договору. Начисление платежей производится с «01» исходя 2013 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 организации** от **Собственников** денежные средства подлежат зачету в счет погашения задолженности **Собственника** перед **Управляющей организацией** 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 и услуги по содержанию и текущему ремонту изменяются в установленном нормативными актами порядке и применяются Сторонами с момента вступления в силу соответствующего нормативного акта.

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

5. Ответственность Сторон

5.1. Ответственность Управляющей организации:

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

5.1.2. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб имуществу Собственников, если он возник в результате: использования Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением технических норм и правил; не исполнением собственниками своих обязательств по договорам; аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии.

5.1.3. Управляющая организация не несет ответственность перед ресурсоснабжающими и подрядными организациями по обязательствам собственников, в т.ч. по обязательным платежам: плате за содержанием и ремонт, плате за коммунальные услуги.

5.1.4. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества, которое было до момента заключения настоящего Договора.

5.1.5. Управляющая организация не несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества, если владельцы (собственники) помещений не в полном объеме профинансировали его содержание и ремонт.

5.1.6. Управляющая организация не отвечает за ущерб, причиненный Собственникам из-за недостатка средств на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

5.1.7. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и за качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.2. Ответственность Собственников:

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

5.2.1. Нарушение Собственниками положений п. 3.3.11. Договора влечет ответственность по возмещению материального ущерба, явившегося следствием неисполнения условий Договора.

6. Срок действия Договора

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с «01» июль 2018 года.

6.2. Настоящий Договор заключается сроком на пять лет. При отсутствии заявления одной из Сторон (более 50 % голосов собственников) о прекращении Договора по окончании срока его действия – Договор считается продленным на этот же срок. Действие Договора также продлевается и сохраняется обязанность Собственников по внесению платежей, если Собственники продолжают потреблять услуги, предоставление которых обеспечивает Управляющая организация.

6.3. Управляющая организация по окончании срока действия Договора по запросу предоставляет Собственникам 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. ПЕРЕЧЕНЬ

РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома включают в себя:

- 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 лифтов и приборов учета (инженерное оборудование многоквартирного дома)*;
- подготовка жилых зданий к сезонной эксплуатации;
- 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)*;
- техническое обслуживание и ремонт, проведение технического освидетельствования лифтов;
- диспетчерское обслуживание;
- организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов и крупно-габаритного мусора;
- содержание, уборка и другие работы по обеспечению санитарного содержания мест общего пользования;
- восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками (внутренняя отделка) в подъездах, 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 помещения.

9. Реквизиты и подписи Сторон:

Управляющая организация:
ООО «ТЕХКОМСЕРВИС»

ю/а: 141076, Московская область, город Королев, улица Мичурина, дом 21А;
 ф/а: 141076, Московская область, город Королев, улица Мичурина, дом 27, корп. 2 тел. 510-34-30
 ОГРН: 108 501 832 405 0 ИНН: 501 813 315 2 КПП: 501 801 001
 р/с: 407 028 105 000 300 322 00 в ОАО «АБ «ПУШКИНО» в г. Пушкино
 к/с: 301 018 100 000 000 003 62 БИК: 044 552 362 ОКПО: 888 493 41 ОКВЭД: 70.32.1



/А.М. Волостных/

Собственники:

№№ кв-ры	Ф.И.О. (наименование) собственника	Подпись	№№ кв-ры	Ф.И.О. (наименование) собственника	Подпись
101	[Redacted]	[Redacted]	101	[Redacted]	[Redacted]
102	[Redacted]	[Redacted]	102	[Redacted]	[Redacted]
103	[Redacted]	[Redacted]	103	[Redacted]	[Redacted]
104	[Redacted]	[Redacted]	104	[Redacted]	[Redacted]
105	[Redacted]	[Redacted]	105	[Redacted]	[Redacted]
106	[Redacted]	[Redacted]	106	[Redacted]	[Redacted]
107	[Redacted]	[Redacted]	107	[Redacted]	[Redacted]
108	[Redacted]	[Redacted]	108	[Redacted]	[Redacted]
109	[Redacted]	[Redacted]	109	[Redacted]	[Redacted]
110	[Redacted]	[Redacted]	110	[Redacted]	[Redacted]
111	[Redacted]	[Redacted]	111	[Redacted]	[Redacted]
112	[Redacted]	[Redacted]	112	[Redacted]	[Redacted]
113	[Redacted]	[Redacted]	113	[Redacted]	[Redacted]
114	[Redacted]	[Redacted]	114	[Redacted]	[Redacted]
115	[Redacted]	[Redacted]	115	[Redacted]	[Redacted]
116	[Redacted]	[Redacted]	116	[Redacted]	[Redacted]
117	[Redacted]	[Redacted]	117	[Redacted]	[Redacted]
118	[Redacted]	[Redacted]	118	[Redacted]	[Redacted]
119	[Redacted]	[Redacted]	119	[Redacted]	[Redacted]
120	[Redacted]	[Redacted]	120	[Redacted]	[Redacted]