

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом №

49/5-64

г. Мытищи М.О.

« 7 » сентября 2006 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЖЭК № 1 «ТЕХКОМСЕРВИС», в лице директора Волостных А.М., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и _____, являющийся(-ая) собственником (владельцем, дольщиком строительства) Помещения по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Силикатная, дом 49, корп. 5, кв. _____ (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 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), а также 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.

2.3. Общая площадь помещений многоквартирного дома, принадлежащих домовладельцам и не относящихся к общему имуществу, без учета неотапливаемых помещений (балконов и лоджий) _____ кв.м.

Общая площадь Помещения, находящегося во владении у Домовладельца, без учета неотапливаемых помещений (балконов и лоджий) 61,3 кв.м.

Доля участия Домовладельца в расходах по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, по управлению и другим расходах, 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 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 Домовладельцу

коммунальных услуг:

- теплоснабжение;
- водоснабжение (холодная и горячая вода) и водоотведение;
- электроснабжение мест общего пользования;
- вывоз и захоронение бытового мусора;

дополнительных услуг:

- обслуживание домофона;
- охрана мест общего пользования и придомовой территории,

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

Домовладелец, 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 (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 **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 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 жительства (услуги паспортистики).

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 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 № 2 к настоящему Договору.

3.1.3. В счет оплаты за содержание и текущий ремонт жилья **Управляющая компания** 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 **Домовладельцу** расчетные документы, справки (в пределах своих полномочий); обеспечивать регистрацию населения по месту жительства.

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 размера не внесенных домовладельцами платежей.

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

3.2.7. 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 № 1) 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 жилого дома (без учета площади мест общего пользования), то оплата данных работ/услуг является обязательной для всех владельцев помещений (домовладельцев) жилого 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 целях предотвращения и ликвидации аварийных ситуаций заранее извещать **Управляющую компанию** о своем временном отсутствии по месту жительства с предоставлением информации о месте фактического пребывания и номере контактного телефона.

3.3.6. Немедленно извещать **Управляющую компанию** 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.

3.3.7. 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.

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

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

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

3.3.11. 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.

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

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.

Домовладелец, пропорционально своей доле в праве общей собственности, компенсирует расходы **Управляющей компании** по предоставлению **Домовладельцу** услуг по Договору.

В стоимость технического обслуживания, текущего ремонта и содержания жилья не включены расходы по ремонту жилых помещений, включая оборудование индивидуального (семейного) пользования.

4.2. **Домовладелец** с 1 сентября 2006 г. ежемесячно, не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным, направляет **Управляющей компании** денежные средства за услуги по настоящему Договору.

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 независимо 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. По состоянию на 1 сентября 2006 г. размер платежей определяется согласно Расчету, который является частью настоящего Договора (Приложение № 1) и изменяется при изменении количества и перечня услуг, тарифов и нормативов потребления.

4.6. Стороны определили, что размер оплаты по настоящему Договору за коммунальные услуги и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется ставками и тарифами, утвержденными в муниципальном образовании. 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 органа местного самоуправления – в этом случае Стороны договорились не производить переоформление Приложения № 1 к Договору (Расчет).

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.

5.2.1. 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 продолжает 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.

Приложения:

1. Расчет платежей за услуги по Договору.
2. Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

8. Реквизиты сторон:

Домовладелец:

Ф. И. О:

паспорт:

выдан:

Адрес регистрации по месту жительства:

Контактный телефон:

Общество с ограниченной ответственностью «ЖЭК № 1
«ТЕХКОМСЕРВИС»

141076, Российская Федерация, Московская область, г. Королев,
ул. Мичурина, д. 27, корп. 2

ИНН 5018104850 КПП 501801001

р/с 40702810800030031574 в ОАО «АБ «Пушкино»

к/с 30101810000000000362

БИК 044552362 ОКПО 78125599

ОКВЭД 70.32.1.

9. Подписи сторон

Домовладелец:

Управляющая компания:

М.П.



Приложение № 1
к Договору управления
многоквартирным домом № 49/5-64
от « 1 » сентября 2006 г.

РАСЧЕТ

платежей за жилищно-коммунальные и прочие услуги, оказываемые
собственнику/владельцу жилого помещения
по адресу: г. Мытищи, ул. Силикатная,
дом № 49/5, кв. № 4
общей площадью 61,3 кв. м
по состоянию на « 1 » сентября 2006 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: кроме квартир 1-го этажа квартиры 1-го этажа в том числе вывоз ТБО	17,07 руб./кв. м 14,64 руб./кв.м 1,32 руб./кв.м.	Смета расходов по содержанию, техническому обслуживанию, текущему ремонту жилищного фонда
2. Коммунальные услуги: • Отопление • Утилизация мусора: • Холодное водоснабжение • Горячее водоснабжение	12,27 руб./кв. м 0,27 руб./кв. м 26,07 руб./куб.м. 72,11 руб./куб.м.	Постановление Совета депутатов г. Мытищи №31/4 от 22.12.2005г.
3. Дополнительные услуги: • Охрана мест общего пользования и территории • Обслуживание домофона	4,85 руб./кв. м 25 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. 1,2,3 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: 2137,40 рублей
(две тысячи сто тридцать семь) руб. 40 коп.

Домовладелец _____

Управляющая компания _____



**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.

Домовладелец:

Управляющая компания:


