

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом № 8-18

г. Химки, М.О.

«06» 09 2013

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ТЕХКОМСЕРВИС - Химки», 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. Химки, проспект Мельникова, дом 18, 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 неотопливаемых помещений (балконов и лоджий) 4550,10 кв.м.

Общая площадь Помещения, находящегося во владении у Домовладельца, без учета не отапливаемых помещений (балконов и лоджий) 89,1 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 неотопливаемых помещений) Помещения, находящегося во владении у Домовладельца, по отношению к общей площади (без учета неотопливаемых 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 прейскуранту 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.

В стоимость технического обслуживания, текущего ремонта и содержания жилья не включены расходы по ремонту жилых 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 Домовладелец обязуется оплачивать дополнительно.

4.2. Домовладелец с 01.09 2013 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 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. По состоянию на 01.09 2018 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.

5.2.2. 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 продолжает потреблять услуги, предоставление которых обеспечивает Управляющая компания.

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: _____

Управляющая компания:
ООО «УК «ТЕХКОМСЕРВИС - Химки»
141076, РФ, Московская обл., г. Королев,
ул. Мичурина, дом 27, корп. 2;
р/с 40702810500030031803
в ОАО «АБ «Пушкино»
к/с 30101810000000000362 БИК 044552362
ИНН 5018110155 КПП 501801001

9. Подписи сторон

Домовладелец:

Управляющая компания:

/А.М. Волостных/
М.П.


Приложение № 1

к Договору управления

многоквартирным домом № 8-18

от «01» 09 2013 г.

РАСЧЕТ

платежей за жилищно-коммунальные и прочие услуги, оказываемые
собственнику/владельцу жилого помещения

по адресу: Московская область, г.Химки, пр.Мельникова,

дом № 18, кв.№

общей площадью 891 кв. м

по состоянию на «01» января 2013 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 однокомнатных квартир): кроме квартир 1-го этажа квартиры 1-го этажа	26,79 руб./кв.м 24,68 руб./кв.м	Смета расходов по содержанию, техническому обслуживанию, текущему ремонту жилищного фонда
2. Коммунальные услуги: • Отопление • Вывоз и утилизация мусора • электроэнергия	44,17 руб./кв. м 1,37 руб./кв.м. 2,51 руб/квт	Постановление Главы Химкинского р-на №943 от 14.06.2012г. Распоряжение Минэкономики МО от 25.11.2011 № 145-РМ
3. Водоснабжение: • Холодное водоснабжение • Горячее водоснабжение	40,10 руб./куб.м. 115,90 руб./куб.м.	Постановление Главы Химкинского р-на №943 от 14.06.2012г
4. Дополнительные услуги: • Охрана мест общего пользования и территории • Обслуживание домофона (система консьерж)	4,44 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. 1,2,3 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:

взимный период - 6876,21 руб.
в летний период - 2040,66 (две тысячи девятьсот сорок) руб. 66 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 включает в себя:**


Содержание общего имущества многоквартирных домов:

- проведение технических осмотров, в том числе отдельных элементов и помещений;
- обеспечение температурно-влажностного режима;
- проведение мероприятий по противопожарной безопасности;
- уборка, очистка, дератизация и дезинсекция от грызунов и насекомых (технические помещения, другие общие помещения дома);
- содержание придомовых территорий и мусоросборных площадок;
- техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств, в том числе лифтов и приборов учета (инженерное оборудование многоквартирного дома)*;
- подготовка жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период;
- 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);
 - обслуживание, проведение технического диагностирования и обследования лифтов;
- диспетчерское обслуживание;
- организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов;
- содержание и, включая уборку и другие работы по обеспечению санитарного состояния, озеленение (придомовая территория);
- восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками (внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях);
- установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов внутренней системы отопления;
- установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов (водоснабжение, канализация, горячее водоснабжение);
- 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.

Управляющая организация:

Домовладелец:

 / А.М. Волостных/

М.П.

