

Договор № 6/3
Управления многоквартирным домом

« 10 » 01 2008 г.

Собственники помещений многоквартирного дома (согласно списку, приведенному в Приложении № 1 к настоящему договору), действующие на основании решения общего собрания от «25» декабря 2007 г. № 2, 17-этажного многоквартирного дома расположенного по адресу: Московская область, г. Жуковский, ул. Гризодубовой д. 3, общей площадью 8 027,4 кв. м, в том числе жилой площадью 4 392,3 кв. м, именуемые в настоящем Договоре Заказчик с одной стороны и **ООО «ЖКХ-Сервис+»** в лице генерального директора **Николая Васильевича** действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация** с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

Настоящий Договор заключен по инициативе собственников жилых и нежилых помещений на условиях решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол № 2 от "25" декабря 2007 г. № 2, 17-этажного многоквартирного дома расположенного по адресу: Московская область, г. Жуковский, ул. Гризодубовой д. 3, общей площадью 8 027,4 кв. м, в том числе жилой площадью 4 392,3 кв. м, именуемые в настоящем Договоре Заказчик с одной стороны и **ООО «ЖКХ-Сервис+»** в лице генерального директора **Николая Васильевича** действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация** с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

2. Предмет Договора

2.1. Предметом настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

2.2. Предметом настоящего Договора является выполнение Управляющей организацией, в течение срока действия настоящего Договора, услуг по управлению, услуг и работ по надлежащему содержанию общего имущества и предоставлению коммунальных услуг в многоквартирном доме, а также осуществление иной направленной на достижение целей по управлению многоквартирным домом деятельности.

2.3. Содержание общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и перечень работ, указанных в Приложении 2 к настоящему Договору.

2.4. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности (Приложение № 6) и в соответствии с перечнем работ и услуг приведенным в приложении № 3,4,5.

2.5. Управляющая организация обеспечивает проведение капитального ремонта многоквартирного дома в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ. Вопросы проведения капитального ремонта многоквартирного дома регулируются дополнительным соглашением к настоящему договору.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Заказчика в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных нормативных актов.

3.1.2. Осуществлять услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Приложениями 3,4,5 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ некачественным качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Заказчику помещений, а также членам семьи Заказчика, проживающим в членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями Заказчика в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе: холодное водоснабжение; горячее водоснабжение; электроснабжение; отопление.

3.1.4. От своего имени в интересах Заказчика заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с коммунальными организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством предоставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.4. Предоставлять иные услуги, предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.5. Информировать собственников помещений о заключении указанных в пп. 3.1.3 и 3.1.4 договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. Принимать от Заказчика плату за содержание и ремонт общего имущества, а также плату за управление многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги. Принимать плату за вышеуказанные услуги от всех арендаторов помещений Заказчиков.

3.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Заказчика, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.8. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, - в течение 3-х часов с момента поступления заявки по телефону.

3.1.9. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от ранее управляющей организации, в соответствии с перечнем, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Заказчика знакомить их с содержанием указанных документов.

3.1.10. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Заказчика, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.11. Информировать Заказчика о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

3.1.12. Информировать в письменной форме в платежном документе (или иным способом) Заказчика об изменении размера платы за:

- коммунальные услуги не позже даты выставления платежных документов по новым ценам и тарифам;

- содержание и текущий ремонт общего имущества пропорционально его доле в общем имуществе Многоквартирного дома, установленной на общем собрании собственников не позже даты выставления платежных документов по новым ценам.

3.1.13. Обеспечить Заказчика информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

3.1.14. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.15. Согласовать с Заказчиком время доступа в помещение не менее чем за три дня до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.16. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.18. По требованию Заказчика производить сверку платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.19. Предоставлять Заказчику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора.

3.1.20. На основании заявки Заказчика направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению (ям) Заказчика.

3.1.21. Представлять интересы Заказчика и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.22. Предоставлять Заказчику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.23. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры.

3.1.24. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо, в случае непосредственного управления многоквартирным домом - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору в зависимости от фактического состояния общего

имущества, объема поступивших средств Заказчика и ее производственных возможностей, а также привлекать организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, информации, предоставленной Заказчиком, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству, в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.

При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Заказчика лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Заказчика, вправе произвести расчет по количеству проживающих.

3.2.3. Взыскивать с должников сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.4. Осуществить капитальный ремонт общего имущества в объеме и сроки, определенные решением общего собрания собственников помещений дома, принятым в течение срока действия настоящего договора, в пределах накопленных на расчетном счете Управляющей организации средств, перечисленных Заказчиком помещений дома на капитальный ремонт. При необходимости проведения капитального ремонта Управляющая организация выносит предложение о проведении капитального ремонта на рассмотрение общего собрания собственников. В предложении должны быть указаны: необходимый объем работ по капитальному ремонту; общая стоимость работ по капитальному ремонту; сроки проведения работ по капитальному ремонту; порядок финансирования капитального ремонта; сроки возмещения расходов управляющей организации на капитальный ремонт и размеры их оплаты Заказчиком; прочие, связанные с проведением капитального ремонта условия.

3.2.5. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг (приложение 3,4,5,6), утвержденных общим собранием собственников помещений, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Заказчика, о чем Управляющая организация обязана проинформировать последних. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование Заказчика осуществляется, путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда.

3.2.6. Производить расчет размера оплаты коммунальных услуг с использованием утвержденных на территории города Жуковского нормативов потребления в случае не допуска Заказчиком Управляющей организации или уполномоченных ею лиц для снятия данных о показаниях приборов учета.

3.2.7. По согласованию на общем собрании с Заказчиком размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, являющихся общим имуществом Заказчика.

3.2.8. Требовать доступа в жилое или нежилое помещение Заказчика в заранее согласованные с ними сроки для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета, целостности на них пломб, а также для ликвидации аварий (в любое время).

3.2.9. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям с согласия Заказчика.

3.3. Заказчик обязан:

3.3.1. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и решением общего собрания.

3.3.2. В случае временного отсутствия предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в его помещение на случай устранения аварийных ситуаций.

3.3.3. Предоставить в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации права собственности на помещения или иные основания пользования помещением.

3.3.4. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств.

3.3.5. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесения различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.

3.3.6. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

3.3.7. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

3.3.8. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятые в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением (ями).

3.3.9. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Заказчика и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
- г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;
- з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;
- л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.10. Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории.

При проведении Заказчиками работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.3.11. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты (собственники жилых помещений);
- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях, с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Заказчика лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Заказчик обязан произвести оплату по количеству проживающих.

3.3.12. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.13. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов Управляющей организации и уполномоченных ею лиц для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета, а также для ликвидации аварий (в любое время).

3.3.14. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета коммунальных услуг.

3.3.15. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.16. Сообщить Управляющей организации способ связи с ним или лицами, которые могут обеспечить доступ к помещениям Заказчика, на случай возникновения аварийных ситуаций во время отсутствия Заказчика в городе более 24 часов или при не использовании помещения в Многоквартирном доме.

3.3.17. Выбрать на общем собрании собственников помещений уполномоченное собственниками лицо для представления интересов всех собственников помещений перед Управляющей организацией.

3.4. Заказчик имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственников, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.4. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.4.5. Если до расторжения настоящего договора в данном доме был выполнен капитальный ремонт стоимостью, превышающей платежи Заказчика на капитальный ремонт, накопленные за прошлый период, Заказчик обязан вернуть Управляющей организации разницу между выплаченными им средствами на капитальный ремонт и стоимостью фактически выполненного ремонта в части, пропорциональной доле Заказчик в праве общей собственности на общее имущество, равномерными ежемесячными платежами по дополнительному соглашению.

3.4.6. Контролировать через уполномоченное собственниками лицо качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по содержанию и ремонту общей долевой собственности многоквартирного дома и коммунальных услуг.

3.4.7. При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов.

4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Размер платы за управление многоквартирным домом, содержание, обслуживание и текущий ремонт общего имущества определяется в зависимости от общей площади занимаемого собственником помещения. Управляющая организация имеет право в одностороннем порядке изменять размер платы ежегодно (но не чаще 1-го раза в год), не более чем на 15 %, исходя из калькуляций затрат на текущий ремонт, изменений тарифов на топливно-энергетические ресурсы, а также инфляции.

4.2. Размер платы по настоящему Договору на момент его подписания определяется: стоимостью услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, стоимостью коммунальных ресурсов, рассчитываемых от объемов потребляемых ресурсов в многоквартирном доме и тарифов (см. Приложение №4).

4.2.1. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.2.2. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно доле занимаемого помещения, и за коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.2.3. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов.

4.2.4. Заказчики вносят плату за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома Управляющей организации в соответствии с реквизитами, указываемыми в едином платежном (информационном) документе.

4.2.5. Не использование помещений Заказчиком не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт многоквартирного дома, а также за отдельные виды коммунальных услуг.

4.2.6. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение, при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.2.7. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу нормативных правовых актов, принятых в соответствии с действующим законодательством, и информирует Заказчика в письменной форме не позднее, чем за 30 дней до даты предоставления платежных документов.

4.2.8. Заказчик вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации обеспечить предоставление ему платежных документов.

4.2.9. Управляющая организация 1 раз в год осуществляет корректировку размера платы за отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, сбор, вывоз и утилизацию отходов.

4.4. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги

4.4.1. Плата за жилье (капитальный ремонт) и коммунальные услуги, вносится Управляющей организацией Заказчиками на ее расчетный счет на основании платежных документов, выставляемых Управляющей организацией в адрес соответствующих плательщиков. Оплата производится в банках и иных организациях,

указанных в платежных документах.

4.4.2. Заказчик производит расчеты с Управляющей организацией за водоснабжение/канализование, подогрев воды и отопление на основании норм потребления и тарифов, утвержденных в установленном порядке органами местного самоуправления в следующих случаях:

- если помещение не оборудовано индивидуальными приборами учета;
- при отсутствии Акта ввода индивидуальных приборов учета в эксплуатацию;
- при нарушении пломб на индивидуальных приборах учета в помещении.

4.4.3. В случае обнаружения несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электрических сетей, оборудования, устройств и сооружений на них, предназначенных для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация (присоединенная сеть), она вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором было выявлено совершение указанного действия.

4.4.4. Размер пени за несвоевременную оплату услуг указывается в отдельном документе направляемому Заказчику вместе с платежными документами.

4.4.5. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение, содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги. При временном отсутствии нанимателей и Собственников жилых помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.5. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон по свободным (договорным) ценам.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.1.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги, Заказчик обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.1.3. При нарушении Заказчика требований п. 3.3.4. и п. 3.3.5 Договора Управляющая организация, после предупреждения Заказчика, вправе выставить счет за устранение последствий нарушения указанного пункта.

5.1.4. Заказчики, не обеспечивающие допуск должностных лиц Управляющей организацией и (или) специалистов организаций имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профосмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами.

5.1.5. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в силу.

5.1.6. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Заказчика лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Заказчика материального ущерба с момента обнаружения данного факта.

5.2. Условия освобождения от ответственности

5.2.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

5.2.2. Заказчики не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по их поручению.

5.2.3. Управляющая организация не несет ответственность:

- по обязательствам собственников помещений, в том числе по обязательным платежам: плате за содержание и ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги;
- противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- использованием собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.
- аварий, произошедших не по вине организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора;
- за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт.

6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Заказчиком помещения и доверенными им лицами, в соответствии с их полномочиями.

6.1.1. Контроль осуществляется путем:

- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения, с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции, согласно действующему законодательству.

6.2. Управляющая организация представляет Заказчику отчет о выполнении договора управления за предыдущий год в течение первого квартала текущего года.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Заказчика в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;
- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;
- если Управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора. Решение принимается на общем собрании собственников помещений;

б) по инициативе управляющей организации, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если многоквартирный дом окажется в состоянии, не пригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае смерти Заказчика, со дня смерти.

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о желании его продлевать.

7.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы.

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

9. Форс-мажор

9.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. Срок действия Договора

- 10.1. Договор заключен на срок: 3 (год) лет. Начало действия Договора с «10» 01 2008 г.
- 10.2. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.
- 10.3. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора управления по окончании срока действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.
- 10.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра равнозначны и имеют одинаковую юридическую силу. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 8 (восемь) страницах и содержит 6 (шесть) Приложений.

К настоящему договору прилагается:

- Приложение № 1- список собственников помещений;
- Приложение № 2-общее имущество дома, характеристика конструктивных элементов и инженерного оборудования;
- Приложение № 3- перечень услуг (работ) по управлению;
- Приложение № 4- перечень услуг (работ) по содержанию;
- Приложение № 5- перечень услуг (работ), относящихся к текущему ремонту;
- Приложение № 6- акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования.

11. Адреса и реквизиты сторон

Заказчик (представитель заказчика)
по Приложению № 1:

(наименование заказчика при необходимости)

Паспорт серия _____ № _____,
выдан: (когда) _____,
(кем) _____,
(код подразделения) _____
Адрес регистрации: _____

ИНН _____

Управляющая организация

ООО «ЖКХ-Сервис+»

Юридический адрес:

140180 Московская область

г. Жуковский, ул. Гризодубовой д. 2/10

Банковские реквизиты:

ИНН 5013056747 КПП 501301001

ОГРН 1075013007453

р/с 40702810400950000358 в филиале

АКБ «Традо-Банк» г. Жуковский

БИК 044552118 к/с 30101810500000000118

тел. 8(49648) 1-08-00 факс 8(49648) 5-31-27

Генеральный директор

ООО «ЖКХ-Сервис+»

(подпись) (фамилия, инициалы)

печать заказчика (для организаций)

« _____ » _____ 2008 г. _____ 01 _____ 2008 г.



Общее имущество многоквартирного дома,
находящееся в управлении по Договору управления.
Характеристика конструктивных элементов и инженерного оборудования дома.

Общие сведения о доме

Адрес	Московская область, г. Жуковский, ул. Гудкова, д.3
Дата ввода в эксплуатацию	28 декабря 2004г.
Вид здания	Жилой дом
Количество этажей	17
Количество подъездов	2
Количество квартир	136
Количество лифтов (в т.ч. грузовых)	4
Количество мусорокамер	2
Объем здания, куб. м.	39 838
Общая полезная площадь, кв. м	8 027,4
Жилая площадь, кв. м.	4 392,3
Вспомогательная (подсобная) площадь, кв. м.	1 988,6
Лоджии, балконы, кв. м.	448,8
Площадь мест общего пользования, кв. м.	1 954,9
Тип входной двери	Металлическая

Характеристика конструктивных элементов и инженерного оборудования дома

Каркас здания	Монолитно-железобетонный
Фундамент	Ленточный, ж/б блоки
Наружные стены	ж/б панели с утеплителем
Внутренние стены	ж/б панели, кирпич
Перекрытия	ж/б плиты
Перегородки	ж/б плиты, кирпич
Кровля	Мягкая, наплавляемая (гидростеклоизол)
Полы	Паркет, линолеум, керамич. плитка
Окна	ПВХ
Двери на переходных лоджиях	Деревянные, щитовые, филленчатые
Инженерные сети	
Центральное отопление	Металлические трубы
Водопровод	Металлические оцинкованные трубы
Канализация	Трубы ПВХ
Вентиляция	Приточная
Электропроводка	
Электроосвещение	Места общего пользования, подвал, чердак
Мусоропровод	Контейнер
Лифты	Грузовой(630 кг) – 2 шт., Пассажирский (400 кг) – 2 шт..
Технические помещения	Подвальное площадью 536,3 м2 Чердачное площадью 596,5 м2
Техническое оборудование	
	ИТП (индивидуальный тепловой пункт)
	Насосная станция
Придомовая территория	Асфальтовое покрытие Дорожное покрытие Газоны
Убираемая площадь	3131 кв.м.

Заказчик (представитель заказчика):

_____/_____
(подпись) (расшифровка)

Управляющая организация:

Генеральный директор
ООО «ЖКХ-Сервис+»

Н.В. Дмитриевский

(подпись)



Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом

Перечень (услуг) работ
1. Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому
2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством выполненных работ
3. Заключение договоров с поставщиками коммунальных услуг
4. Начисление и сбор платы за коммунальные услуги (отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения), взыскание задолженности по оплате коммунальных услуг
5. Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг
6. Представление устных разъяснений гражданам (нанимателям, Собственникам жилых помещений и членам их семей) о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома
7. Осуществление регистрационного учета граждан, в том числе выдача справок
8. Информирование граждан- Собственников жилых помещений об изменении тарифов на коммунальные услуги

Заказчик (представитель заказчика):

(подпись) (расшифровка)



Управляющая организация:

Генеральный директор
ООО «ЖКХ-Сервис+»

(подпись) Н.В. Дмитриевский

**Перечень
услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме по адресу:
Московская область, г. Жуковский, ул. Гудкова, д. 3.**

№ № п/ п	Наименование работ	Периодичность	Годовая плата (руб.)	Отметка о включении в состав работ
I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования				
1.	Подметание полов во всех помещениях общего пользования, кабины лифта и протирка их влажной шваброй	<u>14</u> раз(а) в неделю	но не реже предусмотренного нормативами* по эксплуатации жилищного фонда: ЖНМ-96-01/7, ЖНМ-96-01/8	
2.	Очистка и протирка влажной шваброй мусорных камер	<u>7</u> раз(а) в неделю		
3.	Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода	<u>4</u> раз(а) в месяц		
4.	Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	<u>12</u> раз(а) в год		
5.	Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер	<u>4</u> раз(а) в год		
6.	Уборка чердачного и подвального помещения	<u>12</u> раз(а) в год		
7.	Подготовка зданий к праздникам	<u>4</u> раз(а) в год		
II. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома				
8.	Подметание земельного участка в летний период	<u>7</u> раз в месяц		
9.	Полив тротуаров	По мере необходимости		
10.	Убора мусора с газона, очистка урн	<u>14</u> раз в месяц		
11.	уборка мусора на контейнерных площадках	<u>28</u> раз в месяц		
12.	Полив газонов	По мере необходимости		
13.	Стрижка газона	По мере необходимости		
14.	Подрезка деревьев и кустов	По мере необходимости		
15.	Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	По мере перехода к эксплуатации в весенне-летний период.		
16.	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов.	<u>14</u> раз в месяц		
17.	Сдвигка и подметание снега при снегопаде.	По мере необходимости. Начало работ не позднее <u>1</u> часов после начала снегопада.		
18.	Ликвидация скользкости	По мере необходимости		
19.	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	По мере необходимости		
20.				
III. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора				
21.	Вывоз твердых бытовых отходов	ежедневно		
22.	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере необходимости		
23.				
IV. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации				
24.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	<u>4</u> раз(а) в год		
25.	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмосток	По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период		
26.	Замена разбитых стекол окон и	По мере необходимости		

* Нормативы по эксплуатации жилищного фонда утверждены постановлением Правительства Москвы от 4.06.1996 № 465

(подпись) (расшифровка)

Заказчик (представитель заказчика):

Генеральный директор

Итого на 1 кв.м общей площади (руб./кв.м в месяц)

Итого:

Протечка кровли - 1 сутки(ок),
нарушение водоотвода - 1 сутки(ок),
замена разбитого стекла - 1
сутки(ок), неисправность освещения мест
общего пользования - 1 сутки,
неисправность электрической проводки
оборудования - 0,5 часов,
неисправность лифта - 0,5 часов с
момента получения заявки.

На системах водоснабжения,
теплоснабжения, газоснабжения в течение
30 минут; на системах канализации
в течение 30 минут; на системах
энергоснабжения в течение 30
минут после получения заявки
диспетчером.

Выполнение заявок населения (ЖНМ-96-01/5)

Устранение аварии (ЖНМ-96-01/3,
ЖНМ-96-01/2)

VI. Устранение аварии и выполнение заявок населения

37.

замеров;
- сопротивлений;
- изоляции;
- фазы-нуль

Проведение электротехнических

Согласно требованиям технических
регламентов

Обслуживание систем дымоудаления
и противопожарной безопасности

Ежемесячно

Обслуживание ламп-сигналов

Ежедневно круглосуточно

Эксплуатация лифтов и лифтового
хозяйства

Ежедневно круглосуточно

Проверка и ремонт коллективных
приборов учета

Количество и тип приборов требующих
проведения проверки 4 шт.

Регулировка и наладка систем
отопления

По мере надобности

Проведение технических осмотров и
устранение неисправностей в системах
водопровода и канализации,
теплоснабжения электротехнических
устройств (ЖНМ-96-01/1)

Проверка исправности канализационных
вытяжек 12 проверок в год.
Проверка наливных тиги в
дымоэнтационных каналах - 12
проверок в год.
Проверка заземления обложки
электрокабеля, замеры сопротивления
изоляции проводов - 1 раз в год.

V. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт

29.

Промывка и опрессовка систем
центрального отопления

По мере перепада к эксплуатации дома в
осенне-зимний период

27.

Ремонт, регулировка и испытание
систем центрального отопления,
утепление бойлеров, утепление и
прочистка дымоэнтационных
каналов, консервация поливочных
систем, проверка состояния и ремонт
продухов в полах зданий, ремонт и
утепление наружных водоразборных
кранов и колонок, ремонт и
укрепление входных дверей

По мере перепада к эксплуатации дома в
осенне-зимний период

дверей в помещениях общего

**ПЕРЕЧЕНЬ
РАБОТ, ОТНОСЯЩИХСЯ К ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ**

1. Фундамент

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундамента, вентиляционных продухов, отмстки и входов в подвалы.

2. Стены и фасад

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.

3. Перекрытия

Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

4. Крыши

Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Оконные и дверные заполнения

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

6. Межквартирные перегородки

Усиление, смена, заделка отдельных участков.

7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

8. Полы

Замена, восстановление отдельных участков.

9. Внутренняя отделка

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах.

10. Центральное отопление

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления включая домовые котельные.

11. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки в жилых зданиях.

12. Электроснабжение и электротехнические устройства

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.

13. Вентиляция

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции включая собственно вентиляторы и их электроприводы.

14. Мусоропроводы

Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шибберных устройств.

15. Специальные общедомовые технические устройства

Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.

16. Внешнее благоустройство

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

Заказчик (представитель заказчика):

Управляющая организация:
Генеральный директор
ООО «ЖКХ-Сервис+»

Н.В. Дмитриевский

(подпись) (расшифровка)

(подпись)

