

НА УПРАВЛЕНИЕ, СОДЕРЖАНИЕ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

по ул.Первомайская д. № 9

М.О. г. Красногорск

«01» июля 2015г.

Общество с ограниченной ответственностью «Зенит-Стройсервис» в лице генерального директора Полякова Валерия Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, с одной стороны, и гр-н (-ка): _____ (паспорт РФ: _____ № _____, выдан _____ г.), именуемый в дальнейшем **Собственник** (свидетельство о государственной регистрации права : № 50-50-11/ от _____ г.) квартиры № _____, общей площадью _____ кв.м., заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также обеспечение коммунальными услугами собственникам помещений и иным гражданам, проживающим на законных основаниях в многоквартирном доме.

1.2. Управляющая организация по заданию Собственника и Совета дома обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Красногорск МО, ул.Первомайская, д.9, обеспечивать предоставление коммунальных услуг Собственнику (а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.3. Собственник (-и) поручают, а Управляющая организация принимает на себя обязательства совершать от имени и за счет Собственника (-ов) все необходимые юридические и фактические действия, направленные на защиту интересов Собственника (-ов) многоквартирного дома во всех органах и организациях Российской Федерации.

1.4. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении № 2 к настоящему Договору.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

2.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

2.1.3. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011г., установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.

2.1.4. Предоставлять иные услуги (телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.), определенные и утвержденные решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

2.1.5. Принимать плату за:

- содержание и ремонт жилого помещения,
- за коммунальные услуги с целью ее перечисления в адрес ресурсоснабжающих организаций,
- на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

2.1.6. Устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

2.1.7. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, забор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, - в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефонам указанным на информационном стенде.

2.1.8. Вести и хранить документацию (базы данных), вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

2.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

2.1.10. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

2.1.11. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

2.1.12. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги.

2.1.13. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации.

2.1.14. По поручению собственников помещений жилого дома заключить с организациями коммунального комплекса от имени и за счет собственников таких помещений договоры, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг и сбор денег в уплату коммунальных услуг.

2.1.15. Информировать Собственника (нанимателя) об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в содержании и ремонте общего имущества, коммунальные услуги не позднее чем за 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, но не позже даты выставления платежных документов.

2.1.16. Обеспечить выдачу Собственникам (нанимателям) платежных документов не позднее 31 числа оплачиваемого месяца.

2.1.17. Обеспечить Собственника (нанимателя) информацией о телефонах аварийных служб путем их размещения объявлений на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома.

2.1.18. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

2.1.19. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника (нанимателя) согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

2.1.20. Направлять Собственнику и Совету дома, предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

2.1.21. По требованию Собственника производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы.

2.1.22. Представлять Собственнику по запросу отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет размещается на информационных стендах в подъездах. В отчете указываются соответствие фактического перечня количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2.1.23. На основании заявки Собственника (нанимателя) направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственника.

2.1.24. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

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

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

2.1.27. С согласия большинства собственников жилого дома распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота Общего имущества на Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, а также иные цели, устанавливаемые Собственниками.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, представленным Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству.

2.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму не платежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

2.2.4. На основании решения собственника(ов) многоквартирного дома, осуществлять добровольное страхование жилых и нежилых помещений по договору со страховой компанией, обеспечивая сбор страховых платежей, составление актов и смет на возмещение расходов по страховым случаям, выплату страхового возмещения после поступления денежных средств от страховой компании.

2.2.5. Принимать плату от Собственников и нанимателей за услуги и работы, указанные в п. 2.1.4. настоящего Договора.

2.3. Собственник (наниматель) обязан:

2.3.1. Выполнять все требования согласно действующего законодательства (Жилищный кодекс РФ; Постановление правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г. и др.), а также нести ответственность за его не соблюдение или нарушение.

2.3.2. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии более 24 часов.

2.3.3. 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 Собственника, 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 не 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;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 до 7.00 (при производстве ремонтных работ с 9.00 до 20.00);

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

2.3.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения отдельно оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов.

2.3.5. Представлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- 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;

2.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с собственником даты и времени, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;

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.

2.3.7. Сообщать до 20-го числа текущего месяца показания индивидуальных приборов учёта воды.

2.3.8. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. 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.

2.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору за собственные средства сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны быть сертифицированы и иметь соответствующее поручение от Собственника, оформленное в письменном виде.

2.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

2.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

2.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

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

3. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

3.1. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, утвержденными в соответствии с действующим законодательством.

3.2. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносятся ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.3. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

3.4. В выставленном Управляющей организацией платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения с учетом исполнения условий настоящего Договора, сумма перерасчета, задолженность Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды.

3.5. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.6. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемое исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

3.7. Собственник или наниматель вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме ил сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении указанием причин.

3.8. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

3.9. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающим установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.10. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта Красноярского муниципального района.

3.11. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет размера его платы.

3.12. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному договору на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме проведения и оплате расходов за капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

3.13. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные приложением №1 настоящего Договора, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

4.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

4.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и не внесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

4.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников многоквартирного дома, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

5. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

5.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

составления актов о нарушении условий Договора;

инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника 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 (АТИ, МЖИ, госпожнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

5.2. В случае нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушении условий Договора.

Указанный акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

5.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

5.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

5.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

6.2. Настоящий Договор может быть прекращен:

6.2.1. По соглашению Сторон;

6.2.2. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения (купля-продажа, мена, рента и пр.), путем уведомления управляющей организации о факте отчуждения с приложением соответствующего документа, договор считается расторгнутым с момента государственной регистрации перехода права собственности;

в случае смерти собственника - со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов.

б) по инициативе Управляющей организации, о чем собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если:

многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

собственники помещений в многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору.

6.2.3. В случае ликвидации Управляющей организации.

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

6.3. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

6.4. В случае прекращения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

6.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

6.6. Расторжение договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

6.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

6.8. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора.

7. ПРОЧЕЕ

7.1. 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.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. Управляющая организация, 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, то есть 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 независимые 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.

8.2. 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.

8.3. 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.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор заключен на 3 (три) года.

9.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения:

1. Перечень работ и услуг, связанных с содержанием Общего имущества.
2. Состав Общего имущества в Многоквартирном доме.
3. График уборки жилого дома.
4. Санитарное содержание придомовой территории.

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая организация:

ООО «Зенит-Стройсервис», 143400 Московская область, г. Красногорск, Оптический переулок, д. 7а.

ИНН 5024136000 / КПП 502401001, Банковские реквизиты: Р/С 40702810602200142629

К/С 30101810900000000181, БИК 044525181, Красногорский филиал Банка «Возрождение» (ПАО)

Управляющая организация:

Генеральный директор

М. П.

Собственник:

Конт. телефон: _____

Перечень работ и услуг, связанных с содержанием Общего имущества.

- 1.1. Содержание Общего имущества.
 - 1.1.1. Проведение технических осмотров Общего имущества, в том числе отдельных элементов и помещений.
 - 1.1.2. Проведение профилактических работ, не относящихся к Текущему ремонту, по итогам технических осмотров Общего имущества.
 - 1.1.3. Обеспечение температурно-влажностного режима.
 - 1.1.4. Проведение мероприятий по противопожарной безопасности.
 - 1.1.5. Дератизация и дезинсекция технических помещений.
 - 1.1.6. Уборка и мытье вестибюлей, холлов, лифтов, мытье окон, стен, защитных экранов системы центрального отопления в местах общего пользования.
 - 1.1.7. Мытье лестниц и лестничных площадок.
 - 1.1.8. Уборка мест для курения и урн, решеток перед входом в подъезды.
 - 1.1.9. Аварийный спил деревьев.
 - 1.1.10. Вывоз листьев, травы, спиленных деревьев
 - 1.1.11. Удаление снега и наледи с кровли козырьков и карнизов.
- 1.2. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств (система и сети отопления горячего и холодного водоснабжения, канализации, теплообменники, водозапорная и регулирующая арматура, сантехнические приборы, дымоходы и газоходы), в том числе лифтов и коллективных (общедомовых) приборов учета.
 - 1.2.1. Проведение работ в соответствии с планом годового технического обслуживания.
 - 1.2.2. На оборудовании, относящемся к Общему имуществу, установленном в соответствии с проектом (системах отопления, водопровода и канализации): уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, набивка сальников, покраска трубопроводов, замена изоляции.
 - 1.2.3. Контроль состояния фланцев, фитингов, прокладок, водозапорной, водоразборной и регулировочной арматуры, отдельных участков трубопроводов, теплоотдающих приборов.
 - 1.2.4. Проведение проверок, контроль работы, автоматических приводных клапанов, вентилей, задвижек, регулирующих кранов.
 - 1.2.5. Контроль сроков испытаний и поверок контрольно-измерительных приборов.
 - 1.2.6. Ведение учёта показания общедомовых счётчиков учёта воды и тепла.
 - 1.2.7. Выполнение работ по устранению неисправностей и повреждений обще-домовых инженерных систем.
 - 1.2.8. Проведение работ по наладке системы отопления.
 - 1.2.9. Гидравлическое испытание системы отопления.
 - 1.2.10. Промывка приборов теплосъёма и сетей отопления.
 - 1.2.11. Проведение контроля исправности автоматики повысительных насосов, проведение профилактических работ.
 - 1.2.12. Осмотр ревизий, коллекторов ливнестоков, проведение прочисток канализационных выпусков.
 - 1.2.13. Проверка герметичности системы бытовой канализации.
 - 1.2.14. Проведение планово-предупредительного ремонта общего имущества Многоквартирного дома..
 - 1.2.15. Обслуживание вводных распределительных устройств, распределительных электрощитов, электрических сетей и электротехнического оборудования с протяжкой всех контактных соединений.
 - 1.2.16. Контроль сроков метрологических испытаний и поверок контрольно-измерительных приборов, проведение испытаний электрической сети, электротехнического оборудования, проверка сопротивления системы молнии защиты.
 - 1.2.17. Контроль работы электросчетчиков коммерческого и технического учета.
- 1.3. Организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов (ТБО).
 - 1.3.1. Содержание в исправном состоянии контейнеров мусоросборников и мусоросборных площадок.
 - 1.3.2. Организация сбора, вывоза и утилизации ТБО.
- 1.4. Содержание придомовой территории, включая уборку и другие работы по обеспечению санитарного состояния, озеленение.
 - 1.4.1. Уборка придомовой территории в летний период:
 - Подметание территории, уборка мусора, листьев, песка.
 - Уход за газонами, и за зелеными насаждениями, покос.
 - Очистка водоприемных решеток ливневой канализации
 - Восстановление дорожек и площадок без асфальтового покрытия.
 - 1.4.2. Уборка придомовой территории в зимний период
 - Уборка территории от снега.
 - Обработка тротуаров антигололедными материалами.
2. Перечень работ, связанных с текущим ремонтом Общего имущества.
 - 2.1. Фундаменты.
 - 2.1.1. Восстановление поврежденных участков вентиляционных продухов.

- 2.1.2. Восстановление прямиков, частичное восстановление цементной стяжки.
- 2.2. Стены и фасады.
 - 2.2.1. Заделка выбоин и трещин на поверхности фасада.
 - 2.2.2. Восстановление участков штукатурки и облицовки, частичное восстановление окраски.
- 2.3. Крыши.
 - 2.3.1. Ремонт отдельных участков кровли.
 - 2.3.2. Ремонт участков покрытий парапета, пожарных лестниц, гильз, ограждений, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости мест крепления.
 - 2.3.3. Прочистка приемных воронок водостоков.
 - 2.3.4. Ремонт примыканий гидроизоляции к парапету и выступающим конструкциям.
 - 2.3.5. Ремонт металлических водоотводящих фартуков.
- 2.4. Оконные и дверные заполнения.
 - 2.4.1. Восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений.
 - 2.4.2. Ремонт и замена дверных доводчиков, пружин, упоров.
- 2.5. Лестницы, переходные балконы, крыльца (зонты - козырьки) над входами в подъезды.
 - 2.5.1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок.
 - 2.5.2. Частичная замена и укрепление металлических перил.
 - 2.5.3. Ремонт отдельных элементов крылец, козырьков над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей.
- 2.6. Внутренняя система отопления, водопровода и канализации.
 - 2.6.1. Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, ликвидация засоров, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий.
 - 2.6.2. Восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров.
 - 2.6.3. На общедомовом оборудовании: набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах, запорной арматуре. Разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек.
 - 2.6.4. Окраска трубопроводов после проведенного ремонта.
- 2.7. Система электроснабжения.
 - 2.7.1. Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем электроснабжения и электротехнических устройств от точки подключения к внешним сетям (границы балансовой принадлежности) до оконечных устройств, включая внутридомовые электрические сети, электротехническое оборудование и системы.
 - 2.7.2. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей, плавких вставок, источников света, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях.

Управляющая организация:

ООО «Зенит-Стройсервис»

Собственник:

I. Состав общего имущества многоквартирного дома.

1.1. В состав общего имущества включаются:

- а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и/или нежилого помещения (помещения общего пользования) в многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств всех собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
- б) крыши;
- в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
- д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого (квартиры) и/или нежилого помещения;
- е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
- ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;
- з) Ограждение придомовой территории, автоматические раздвижные ворота, распашные ворота и калитки.

1.2. В состав общего имущества многоквартирного дома включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, общедомовых (коллективных) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

1.3. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, в том числе в жилых помещениях, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

1.4. В состав общего имущества многоквартирного дома включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Управляющая организация:

ООО «Зенит-Стройсервис»

Собственник:

График уборки

Мытьё лестничных площадок и маршей 1 этажа	ежедневно
Влажное подметание маршей, коридоров и подоконников выше 1-го этажа	1 раз в неделю
Мытьё лестничных маршей и коридоров	1 раз в неделю
Влажное подметание запасных пожарных выходов	1 раз в неделю
Мытьё запасных пожарных выходов	1 раз в месяц
Мытьё пола кабины лифта	ежедневно
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков в кабинах лифтов	1 раз в неделю
Влажная протирка стен, дверей, отопительных приборов, плафонов на лестничных клетках, маршах, в коридорах, оконных решёток, чердачных лестниц, подоконников, отопительных приборов, обметание пыли с потолков.	1 раз в год
Влажная протирка почтовых ящиков, пожарных ящиков.	1 раз в месяц
Мытьё окон	1 раз в год

Санитарное содержание придомовой территории

Вид работ	Периодичность проведения работ
1. Холодный период.	
1.1. Подметание свежевыпавшего снега до 2-х см	1 раз в сутки в дни снегопада
1.2. Сдвигание свежевыпавшего снега свыше 2-х см.	через 4 часа во время снегопада
1.3. Посыпка территории противогололедными материалами.	1 раз в сутки во время гололеда
1.4. Очистка территории от наледи и льда.	1 раз в 3 дня во время гололеда
1.5. Подметание территории в дни без снегопада.	1 раз в сутки
1.6. Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов.	3 раза в сутки
1.7. Очистка урн от мусора.	1 раз в сутки
1.8. Промывка урн	1 раз в месяц
2. Теплый период	
2.1. Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2-х см.	1 раз в 2 дня
2.2. Уборка газонов.	1 раз в 2 дня
2.3. Поливка газонов в сухое время.	1 раз в 2 дня
2.4. Выкашивание газонов.	по мере вырастания травы
2.5 Подметание территории в дни с сильными осадками	1 раз в 2 дня
2.6. Частичная уборка территории в дни с осадками более 2-х см.	1 раз в 2 дня (50 % территории)
2.7. Очистка урн от мусора.	1 раз в сутки
2.8. Промывка урн.	2 раза в год
2.9. Протирка указателей адреса дома	2 раза в год