

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ № _____ управления многоквартирным домом

г. Лыткарино

« _____ » _____ 20 ____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «КОМФОРТ», в лице Генерального директора Кумпан Татьяны Васильевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания» с одной стороны, и гр.

паспорт серия _____ № _____, выданный _____ дата выдачи _____, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____,

именуемый - Собственник жилого помещения № _____, общей площадью _____ кв.м, расположенного по адресу: _____, действующий на основании _____ с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

Настоящий Договор заключен с целью управления многоквартирным домом, обеспечения прав Собственников по владению, пользованию и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжению общим имуществом.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании результатов открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирного дома, (далее МКД), проведенного Администрацией города Лыткарино Московской области.

Протокол №2 конкурсной комиссии от «14» сентября 2018г.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в МКД.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются:

- Жилищным кодексом Российской Федерации;
- Правилами содержания общего имущества в МКД и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491;
- Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354;
- Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 года №25;
- Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления МКД»;
- Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, и порядке их оказания и выполнения»;
- Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 №416 «О порядке осуществления деятельности по управлению МКД» (вместе с «Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»);
- Приказом Минстроя России от 31.07.2014 №411/пр «Об утверждении примерных условий договора управления МКД и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в МКД»;
- иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в МКД (далее также - «общее имущество»), предоставление коммунальных и иных услуг гражданам, проживающим в МКД.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и

ремонту общего имущества в МКД, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, арендаторам, субарендаторам, лицам, принявшим от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод МКД в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи, и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее – «наниматель, арендатор») в соответствии с п.п. 3.1.2, 3.1.3 настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

Вопросы капитального ремонта МКД регулируются отдельным договором.

2.3. Состав и состояние общего имущества в МКД, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в **Приложении №1** к настоящему Договору.

2.4. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом собственников помещений.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника (нанимателя, арендатора) в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 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.

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

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в МКД в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ.

3.1.4. От своего имени заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику (нанимателю, арендатору) в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

Заключить энергосервисные договоры с ресурсоснабжающими организациями либо учесть положения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в договорах на снабжение коммунальными ресурсами с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.5. На основании отдельных договоров обеспечивать предоставление следующих услуг:

- Интернета;
- радиовещания;
- телевидения;
- видеонаблюдения;
- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;
- другие дополнительные услуги.

3.1.6. Информировать Собственника (нанимателя, арендатора) о заключении указанных в п.п. 3.1.4 и 3.1.5 договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.7. Информировать Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в МКД (в случае применения цен за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых органами государственной власти и/или органами местного самоуправления), коммунальные услуги не позднее 30 (тридцати) рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.8. Обеспечить выдачу Собственнику платежных документов не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

3.1.9. По требованию Собственника и иных лиц, несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги, иные предусмотренные действующим законодательством документы, а также осуществлять прием и передачу в органы регистрационного учета документов для регистрации и снятия с регистрационного учета граждан РФ по месту пребывания и по месту жительства.

3.1.10. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности МКД.

3.1.11. Принимать от Собственника (нанимателя, арендатора) плату за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу.

3.1.12. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД и уведомить Собственника (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.13. Обеспечить выполнение работ 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.

3.1.14. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации (заказчика-застройщика), вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.15. Организовать и вести присем Собственников (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в установленные нормативными актами сроки обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать Собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах МКД, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника (нанимателя, арендатора) иными способами.

3.1.16. Представлять Собственнику предложения о необходимости проведения капитального ремонта МКД либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта МКД.

3.1.17. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (нанимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.18. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления МКД, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.19. Информировать Собственника (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором.

3.1.20. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника (нанимателя, арендатора) о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома

3.1.21. Управляющая организация за неисполнение/ненадлежащее исполнение обязанности по оказанию работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, несет административную ответственность.

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

3.1.23. 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 Собственником (нанимателем, арендатором).

3.1.24. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию.

3.1.25. Не менее чем за 1 (один) день до начала проведения работ общего имущества внутри помещения Собственника (нанимателя, арендатора) согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

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

3.1.27. На основании заявки Собственника или уполномоченного им лица направлять своего сотрудника

для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в МКД или помещению(-ям) Собственника.

3.1.28. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.29. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в МКД, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

3.1.30. Заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату Собственника со страховой организацией в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений.

3.1.31. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.32. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 дней до прекращения действия Договора вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления МКД собственниками помещений в доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления МКД, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.33. Произвести проведение и составить Акт выверки начислений и расчетов по платежам, внесенным Собственником (нанимателем, арендатором) в счет обязательств по настоящему Договору; и по Акту приема-передачи передать названный Акт выверки вновь выбранной управляющей организации.

3.1.34. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению МКД домом в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.1.35. Предоставить в пользу собственников помещений в МКД и лиц, принявших от застройщика помещения в этом доме по передаточному акту, обеспечение исполнения следующих обязательств:

- возмещение вреда, причиненного общему имуществу.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать от Собственника(нанимателя, арендатора) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами/

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету).

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

3.2.5. Готовить предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД;

3.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в МКД, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников.

3.2.7. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу МКД, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за счет Собственника в соответствии с законодательством.

3.2.8. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику (нанимателю, арендатору) в случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением.

3.3.2. При неиспользовании помещения в МКД сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии более 24 часов.

3.3.3. 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 МКД;

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 допускать нарушения тишины и покоя граждан:

до 8.00 и с 21.00 в будние дни;

до 10.00 и с 22.00 в выходные и праздничные дни;

с 13.00 до 15.00 ежедневно в отношении квартир и помещений общего пользования в многоквартирных домах и общежитиях.

до 9.00 и с 19.00 в будние дни и по субботам, круглосуточно в воскресенье.

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в МКД;

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение 5 (пяти) рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества МКД, а также за коммунальные услуги 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 помещении, включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты;

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы, установленных в нежилых помещениях 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.

3.3.5. 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 помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

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

3.4. Собственник 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 МКД, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за помещение и коммунальные услуги в случае невыполнения

полностью или частично (выполнения с ненадлежащим качеством) услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД, а также 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.

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

3.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении условий настоящего Договора, а также раскрытия информации в соответствии с п. 3.1.33 настоящего Договора о деятельности по управлению МКД.

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

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Размер платы Собственника за содержание общего имущества в МКД устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику помещению.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества МКД определяется действующим на момент заключения настоящего Договора решением Совета депутатов города Лыткарино об установлении размера платы за содержание жилого помещения на территории города Лыткарино. Размер указанной платы может изменяться в случаях внесения изменений Советом депутатов города Лыткарино в указанное Решение, либо принятия нового Решения.

4.3. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 м² такой площади в месяц.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании МКД общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ, а при отсутствии индивидуальных и(или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством РФ.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законом.

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в МКД вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества МКД и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией или иной организацией по поручению Управляющей организации.

4.8. В выставленном платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) 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 (общего имущества МКД), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника (нанимателя, арендатора) по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды, дата создания платежного документа.

4.9. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

4.10. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за помещение и за коммунальные услуги.

4.11. 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 РФ.

4.12. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД

ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в МКД, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с Правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденными Правительством РФ.

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

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

4.15. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

4.16. Собственник (наниматель, арендатор) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

4.17. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (Приложение №2).

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая компания несет ответственность перед собственником в рамках действующего законодательства.

5.3. В случае уклонения Собственника от оплаты обслуживания по Договору Управляющая организация вправе, предварительно известив Собственника, приостановить предоставление коммунальных и иных услуг в соответствии с действующим законодательством и требовать от Собственника выплаты пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ от суммы долга за каждый день просрочки платежа по Договору. В случае просрочки исполнения Собственником оплаты обслуживания оказанных услуг, а также в иных случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником обязательств, предусмотренных Договором, Управляющая организация вправе потребовать от Собственника уплаты неустоек (штрафов, пеней). Неустойка (пени) начисляется в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день фактической оплаты, от невыплаченной в срок суммы за каждый день просрочки, начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, предусмотренного Договором, по день фактической уплаты неустойки, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается.

5.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника 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 Собственника реального ущерба.

5.5. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу МКБ, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется комиссией.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (уполномоченного им лица), а также, при необходимости, - подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение согласованного времени представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии, в случае если в течении согласованного времени Собственник не прибыл для составления Акта, составление производится в его отсутствие.

6.4. 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, 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 (уполномоченного им лица).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (уполномоченного им лица), права которого нарушены. При отсутствии Собственника Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику (уполномоченному лицу), а второй - Управляющей организации.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организацией, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

7.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке не допускается.

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

7.4. В случае переплаты Собственником (нанимателем, арендатором) средств за услуги по настоящему Договору на момент его прекращения Управляющая организация обязана уведомить Собственника (нанимателя, арендатора) о сумме переплаты, получить от него распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

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

7.6. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной Договора.

7.7. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

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 месту нахождения МКД по заявлению одной из Сторон.

8.2. 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 обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, военные действия, террористические акты. 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.

8.3. 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.

8.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия таких обстоятельств.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор вступает в силу с момента его подписания и действует 3 (три) года. В соответствии со статьей 161 ЖК РФ Собственники помещений обязаны заключить договор управления с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса. Если в течение двух месяцев со дня проведения открытого конкурса Собственники не заключили договор управления с управляющей организацией, такой договор считается заключенным на условиях, определенных открытым конкурсом.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

10.2. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение №1. Состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение №2. Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника.

Управляющая компания

ООО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

«КОМФОРТ»

Юридический адрес: 140083, Россия,

г. Лыткарино, ул. Спортивная, д.20,

помещение 2

ИНН/КПП 5027214915/ 502701001

Р/счет 407028103400000000770

в ПАО «Сбербанк России» г. Москва

к/с 301018104000000000225

БИК 044525225

Тел.8-495-767-90-50

Собственник

имеющий (-ая) Паспорт РФ серии _____ номер _____

код подразделения _____ выдан _____

_____ дата

выдачи _____, зарегистрированный (-ая) по месту

жительства по адресу: _____

который(-ая) является на основании _____

№ _____ от _____ г. собственником

помещения, общей площадью _____ кв. м.,

расположенного по адресу: Московская область,

г. Лыткарино, ул. МКР- 4а дом 1 кв. _____

Генеральный директор: ООО

«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

«КОМФОРТ»

_____ Т.В Кумпан

**Состав
и состояние общего имущества в Многоквартирном доме по адресу:
г. Лыткарино, мкр-н 4А, д.2**

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество – <u>2 шт.</u> Площадь пола – <u>18,2 м²</u> Материал пола – <u>керамическая плитка</u>	Количество помещений, требующих текущего ремонта - <u>нет</u>
Межквартирные лестничные площадки	Количество – <u>34 шт.</u> Площадь пола – <u>884 м²</u> Материал пола – <u>керамическая плитка</u>	Количество лестничных площадок, требующих текущего ремонта - <u>нет</u>
Лестницы	Количество лестничных маршей – <u>74 шт</u> Материал лестничных маршей - <u>бетон</u> Материал ограждения - <u>металл</u> Площадь – <u>526 м²</u>	Количество лестниц, требующих ремонта – <u>нет</u> в т.ч.: лестничных маршей - <u>нет</u> ограждений - <u>нет</u> .
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт - <u>4 шт</u> - иные шахты - <u>нет</u>	Количество лифтовых шахт, требующих ремонта - <u>нет</u>
Коридоры	Количество – <u>34 шт</u> Площадь пола – <u>644,0 м²</u> Материал пола – <u>керамическая плитка</u>	Количество коридоров, требующих ремонта - <u>нет</u>
Технические этажи	Количество – <u>1 шт.</u> Площадь пола – <u>810 м²</u> Материал пола – <u>бетон</u>	Санитарное состояние - <u>удовлетворительное</u>
Технические подвалы	Количество – <u>1 шт</u> Перечень инженерных коммуникаций проходящих через подвал: 1. <u>отопление ХВС, ГВС</u> ; 2. <u>пожарная система</u> ; Перечень установленного инженерного оборудования: 1. <u>насосная станция ХВС, ГВС</u> ; 2. <u>насосная станция пожаротушения</u>	Санитарное состояние - <u>удовлетворительное</u> Требования пожарной безопасности - <u>соблюдается</u>
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента - <u>монолитная железобетонная плита</u> Количество продухов – <u>0 шт</u>	Состояние - <u>удовлетворительное</u>
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов – <u>2 шт</u> Площадь стен в подъездах – <u>3564 м²</u> Материал отделки: - стен - <u>штукатурка</u> Площадь потолков – <u>837,8 м²</u> Материал отделки потолков - <u>штукатурка и окраска</u>	Количество подъездов, нуждающихся в ремонте – <u>в мере необходимости</u> Площадь стен нуждающихся в ремонте – <u>0 м²</u> Площадь потолков нуждающихся в ремонте – <u>0 м²</u>
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен- <u>3564 м²</u> Материал стены и перегородок - <u>монолит</u> Материал отделки стен - <u>штукатурка</u> Площадь потолков <u>837,8 м²</u> Материал отделки потолков – <u>штукатурка и окраска</u>	Площадь стен, нуждающихся в ремонте - <u>нет</u> Площадь потолков, нуждающихся в ремонте - <u>нет</u>
Наружные стены и перегородки	Материал - <u>кирпич</u> Площадь – <u>7,12 тыс.м²</u> Длина межпанельных швов – <u>22914м</u>	Состояние - <u>удовлетворительное</u> Площадь стен требующих утепления - <u>0 кв.м</u> Длина межпанельных швов, нуждающихся в ремонт - <u>нет</u>
Перекрытия	Количество этажей - <u>17</u> Материал - <u>бетон</u> Площадь – <u>837,8 тыс.м²</u>	Площадь перекрытия, требующая ремонта - <u>нет</u> Площадь перекрытий, требующих утепления - <u>нет</u>

Крыши	Количество – <u>1 шт</u> Вид кровли – <u>плоская</u> Материал кровли – <u>деюкрон, мягкая</u> Площадь кровли – <u>824,7м²</u> Протяженность свесов – <u>0 м</u> Протяженность ограждений – <u>15 м</u>	Характеристика состояния - <u>удовлетворительное</u> Площадь крыши, требующей капитального ремонта <u>нет</u> Площадь крыши, требующей текущего ремонта – <u>не</u>
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования – <u>130 шт</u> , из них: - деревянных – <u>96 шт</u> - металлических – <u>34 шт</u>	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, требующих ремонта - <u>нет</u>
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования – <u>36 шт</u> , из них деревянных – <u>0 шт</u>	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования требующих ремонта – <u>нет</u>
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество – <u>4 шт</u> В том числе: грузовых – <u>2 шт</u> Марки лифтов - <u>KONF</u> Грузоподъемность - <u>500-900 тонн</u> Площадь кабин – <u>9 м²</u>	Количество лифтов, требующих замены - <u>нет</u>
Мусоропровод	Количество – <u>2 шт</u> Длина ствола – <u>102 м</u> Количество загрузочных устройств – <u>32 шт</u>	Состояние ствола - <u>удовлетворительное</u> Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта - <u>нет</u>
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов – <u>136 шт</u> Материал вентиляционных каналов - <u>кирпич</u> Протяженность вентиляционных каналов – <u>204 м</u> Количество вентиляционных коробов – <u>4 шт</u>	Количество вентиляционных каналов, требующих ремонта - <u>нет</u>
Дымовые трубы/вентиляционные трубы	Кол-во вентиляционных труб – <u>4 шт</u> Материал - <u>оцинк.сталь</u> ; Количество дымовых труб - <u>0 шт</u>	Состояние вентиляционных труб - <u>удовлетворительное</u>
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов – <u>0 шт</u> Количество водосточных труб – <u>2 шт</u> Тип водосточных желобов и водосточных труб - <u>внутренние</u> Протяженность водосточных труб – <u>108 м</u>	Количество водосточных желобов, требующих замены или ремонта - <u>нет</u> Количество водосточных труб, требующих замены или ремонта - <u>нет</u>
Электрические водораспределительные устройства	Количество – <u>2 шт</u>	Состояние - <u>удовлетворительное</u>
Светильники	Количество – <u>412 шт</u>	Количество светильников, требующих замены или ремонта - <u>нет</u>
Системы дымоудаления	Количество – <u>2 шт</u>	Состояние - <u>удовлетворительное</u>
Котлы отопительные	Количество - <u>2 шт</u>	Состояние - <u>удовлетворительное</u>
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в одноструйном исчислении: 1. 100 мм – <u>740 м</u> 2. 100 мм – <u>749 м</u>	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены или ремонта - <u>нет</u>
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: задвижек – <u>15 шт</u> Кранов - <u>370 шт</u>	<u>Не требует замены или ремонта</u>
Бойлерные, (теплообменники)	Количество – <u>2 шт</u>	Состояние - <u>удовлетворительное</u>
Радиаторы	Материал и количество 1. Сталь – <u>72 шт</u> 2. Биметалл – <u>522 шт</u>	<u>Не требует замены (материал и количество)</u>
Полотенцесушители	Материал и количество 1. Нержавеяка – <u>202 шт</u>	<u>Не требует замены (материал и количество)</u>
Насосы	Количество – <u>10 шт</u> Марки насосов:	Состояние - <u>удовлетворительное</u>

	1. Grundfos 2. Willo	
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. 100 мм – <u>253 м</u> 2. 32 мм – <u>701 м</u>	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: <u>нет</u> Протяженность труб требующих окраски - <u>нет</u>
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. 50 мм – <u>247 м</u> 2. 32 мм – <u>749 м</u>	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: <u>нет</u> Протяженность труб, требующих окраски - <u>нет</u> <u>Не требует замены или ремонта</u>
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: заводок – <u>3 шт</u> Кранов – <u>585 шт</u>	
Сигнализация	Вид сигнализации: 1. <u>Пожарная</u> ;	Состояние для каждого вида сигнализации <u>удовлетворительное</u>
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. 100 мм – <u>748 м</u>	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: <u>нет</u>
Сети газоснабжения	Диаметр, материал и протяженность: 1. 150 мм – <u>74 м</u>	Состояние – <u>удовлетворительное</u>
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде МКД	Количество – <u>2 шт</u>	Состояние – <u>удовлетворительное</u>
IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества в многоквартирном доме ¹		
Общая площадь	площадь застройки – <u>1,27 га</u> асфальт – <u>1,07 га</u> ; газон – <u>0,6 га</u>	Указать состояние – <u>удовлетворительное</u>
Зеленые насаждения	деревья – <u>32 шт</u> кустарники – <u>71 шт</u>	Указать состояние – <u>удовлетворительное</u>
Ливневая сеть	Люки – <u>4 шт</u> Приемные колодцы – <u>2 шт</u> Ливневая канализация: Тип – <u>внутренняя</u> Материал – <u>металл</u> Протяженность – <u>108 м</u>	Указать состояние – <u>удовлетворительное</u>

ООО «Управляющая компания «Комфорт»

Собственник

Генеральный директор

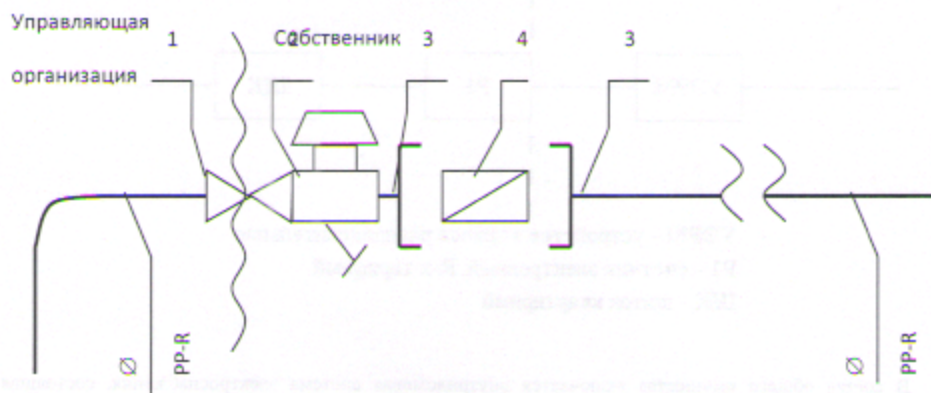
_____/Т.В.Кумпан/

_____/_____/

Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника

При эксплуатации систем холодного, горячего водоснабжения, канализации.

Схема (водоснабжение)



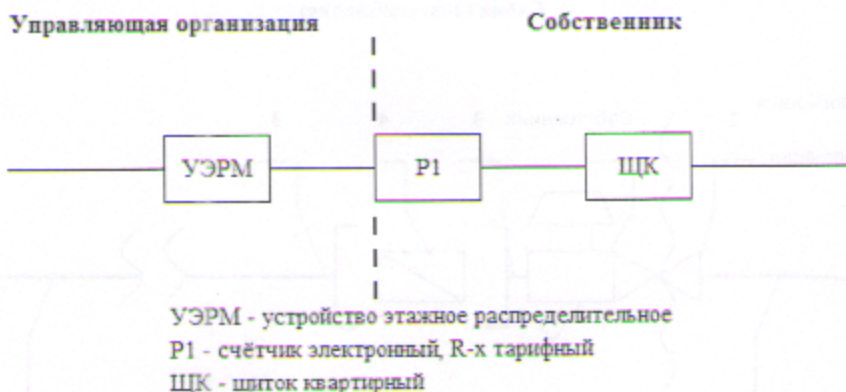
1. Шаровый кран
2. Регулятор давления Ду
3. Ниппель с накидной гайкой
4. Водосчетчик СГИ Ду

В состав общего имущества 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, коллективных (общедомовых) 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.

Исполнитель несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем горячего и холодного водоснабжения согласно нижеуказанной схеме до волнистой линии слева до первого запирающего устройства.

При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру

Схема



В состав общего имущества 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, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Исполнитель несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность питающих электрических сетей на квартиру согласно нижеуказанной схеме до прибора учета (пунктирной линии слева).

ООО «Управляющая компания «Комфорт»

Собственник

Генеральный директор

_____/Т.В.Кумпан/

_____/_____/