

Договор управления № Тек/22
многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу:
142450, Московская область, Ногинский район, г. Старая Купавна, ул. проезд Текстильщиков, д.22

г. Старая Купавна

«01» июля 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ТУРИОН», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Полины Николая Владимировича действующий на основании Устава, с одной стороны, и _____, являющийся собственником жилого помещения № _____, общей площадью _____ кв.м, в многоквартирном доме, расположенном по адресу: _____, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор на основании решения общего собрания собственников (Протокол №1 от «25» марта 2015 года) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

1.1. Целью договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

1.2. В соответствии с условиями настоящего договора управляющая организация по заданию собственников в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в многоквартирном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.3. Настоящий договор заключен на основании Протокола № 1 от «25» марта 2015 г. решения общего собрания собственников.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязуется:

2.1.1. Приступить к управлению многоквартирным домом с начала действия настоящего договора.

2.1.2. Обеспечить:

- оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с требованиями правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, иных стандартов и регламентов, санитарно-эпидемиологических и гигиенических нормативов;

- поставку необходимых коммунальных ресурсов, а также путем организации обслуживания внутренних инженерных сетей - круглосуточное предоставление собственникам и пользователям коммунальных услуг надлежащего качества: холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения, газоснабжения;

- оказание услуг по аварийно-диспетчерскому обслуживанию жилищного фонда.

2.1.3. Осуществлять контроль и требование исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями.

2.1.4. Представлять интересы собственника по предмету договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

2.1.5. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки собственника в сроки, установленные действующим законодательством и настоящим договором.

2.1.6. Обеспечить собственников и пользователей информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений в местных средствах массовой информации и в подъездах дома.

2.1.7. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также расчеты, связанные с исполнением договора. В случае отсутствия технической документации на момент заключения настоящего договора она может быть восстановлена за счет денежных средств предыдущей управляющей организации.

2.1.8. Хранить копии правоустанавливающих документов на помещения собственников.

2.1.9. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб собственника и иных пользователей и принимать соответствующие меры в порядке и в сроки, установленные действующим законодательством и настоящим договором.

2.1.10. Производить начисление, сбор и перерасчет платежей за жилищно-коммунальные услуги с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

2.1.11. Обеспечивать выставление счета-квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг в срок до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

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

2.1.13. Информировать собственников (пользователей) помещений в многоквартирном доме о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, причинах предоставления коммунальных услуг качеством ниже, чем предусмотрено действующим законодательством и настоящим договором путем размещения объявлений в подъездах дома на информационных досках, либо путем вручения представителю совета дома соответствующей бумаги за подписью генерального директора ООО «ТУРИОН».

2.1.14. Информировать собственников (пользователей) помещений в многоквартирном доме о причинах невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим договором. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

2.1.15. Информировать в письменной форме собственников (пользователей) помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за коммунальные услуги не позднее 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги.

2.1.16. Обеспечивать первичный учет граждан, проживающих в многоквартирном доме по месту жительства или месту пребывания. Выдавать справки установленного образца, выдавать выписки из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги только гражданам, зарегистрированным в многоквартирном доме по месту жительства или месту пребывания, а также гражданам, которые были ранее зарегистрированы в многоквартирном доме по месту жительства или месту пребывания, на основании запроса и документа, удостоверяющего личность.

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

2.1.18. Не согласовывать с советом дома подрядные организации, привлекаемые управляющей организацией для содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома

2.1.19. Предоставлять собственникам помещений в многоквартирном доме ежегодно в течение первого квартала текущего года письменный отчет о выполнении настоящего договора за истекший (предыдущий) год, а при заключении договора на срок один год – не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. Ежегодный письменный отчет предоставляется либо на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, либо путем его размещения на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома, который должен содержать сведения о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим в себя также информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

2.1.20. Предоставлять совету дома ежегодный отчет о проведенных работах, объемах и их стоимости.

2.1.21. Не допускать использование жилищного и нежилого фондов, объектов общего имущества и благоустройства в целях, могущих привести к их ухудшению.

2.1.23. Согласовывать план, объемы и сроки выполнения работ по текущему и капитальному ремонту с советом дома.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять первоочередность, порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

2.2.2. Принимать права, переданные собственниками, по пользованию и частичному распоряжению инженерным оборудованием для реализации настоящего договора. Отчуждение части инженерного оборудования осуществляется только при его ремонте.

2.2.3. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение в заранее согласованное с собственником или пользователем помещения время работников управляющей организации, а также иных специалистов, имеющих право на проведение работ на системах газо-, водоснабжения, канализации, электро-, теплоснабжения для ремонта инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварии – в любое время.

2.2.4. В случае несоответствия данных, предоставленных собственником (пользователем) об объеме оказанной коммунальной услуги, производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний индивидуальных приборов учета при их наличии, а при их отсутствии производить расчет размера оплаты услуг на основании установленного управляющей организацией количества фактически проживающих в помещении собственника (пользователя) граждан.

2.2.5. В случае непредоставления собственником (пользователем) более чем за два месяца данных о показаниях приборов учета, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления собственником (пользователем) сведений о показаниях приборов учета.

2.2.6. Использовать по согласованию с советом дома нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников, для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества. Использование помещений управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с управляющей организацией -

2.2.7. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем управляющая организация обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества (капитальному ремонту). Информирование собственников осуществляется путем вывешивания уведомления на информационных стендах.

2.2.8. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома без права голоса.

2.2.9. Направлять собственникам помещений в многоквартирном доме при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

2.3. Собственник обязуется:

2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт жилых помещений и коммунальные услуги.

2.3.2. При временном неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме для проживания граждан более 15 дней сообщать управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые при необходимости обеспечат доступ в помещение(я) собственника.

2.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством РФ санитарно-гигиенические, экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в канализационную систему мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня звука до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время;

- не производить никаких работ на инженерных сетях и оборудовании, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, без согласования последних с управляющей организацией;

- не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;

- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (суммарно более 7 кВт), дополнительные секции приборов отопления;

- не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

- не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а в случае, если это может привести к убыткам управляющей организации, то и к порче жилых и нежилых помещений;

- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящим в перечень общего имущества в многоквартирном доме, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

- другие требования законодательства Российской Федерации.

2.3.4. Своевременно предоставлять управляющей организации сведения:

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, и о наличии у постоянно проживающих в жилом помещении лиц льгот по оплате коммунальных услуг с предоставлением подтверждающих документов; о количестве работающих в нежилых помещениях;

- об изменении объемов потребления коммунальных ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройство газо-, водо-, электро-, и теплоснабжения, а также другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты – в течение трех рабочих дней с момента таких изменений (только для собственников нежилых помещений);

- об утрате (неисправности) общего (квартирного) или индивидуального прибора(ов) учета или распределителя(ей), за которые отвечает собственник (пользователь) – в течение трех рабочих дней со момента утраты (неисправности) указанных приборов учета;

- о проводимых с помещением сделках, влекущих смену собственника.

2.3.5. По требованию управляющей организации представить в управляющую организацию копию свидетельства о регистрации права собственности на помещения и предъявить оригинал для сверки.

2.3.6. Обеспечить доступ в принадлежащее собственнику помещение в заранее согласованное время работникам управляющей организации, а также иным специалистам, имеющим право на проведение работ на системах газо-, водоснабжения, канализации, электро-, теплоснабжения для ремонта инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварии – в любое время.

2.3.7. Не осуществлять переоборудование и перепланировку помещений, не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с управляющей организацией.

2.3.8. Представлять для сверки управляющей организации показания приборов учета.

2.3.9. Сообщать управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

2.3.10. Ознакомить всех пользователей с условиями настоящего договора.

2.3.11. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего собственнику имущества и оборудования, не относящегося к общему имуществу.

2.3.12. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, применительно к условиям настоящего договора.

2.3.13. В соответствии с требованиями ФЗ от 23.11.2009 года № 261 «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности» обеспечить оснащение жилых помещений индивидуальными приборами учета коммунальных услуг.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Осуществлять контроль за выполнением управляющей организацией её обязательств по настоящему договору, в ходе которого:

- а) участвовать в осмотрах (измерениях параметров и характеристик, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме;
- б) присутствовать при выполнении и сдаче работ и оказании услуг управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему договору;
- в) ознакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом.
- 2.4.2. За свой счет привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых по настоящему договору услуг сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственника, оформленное в письменном виде.
- 2.4.3. При условии предоставления подтверждающих документов установленного образца, требовать в соответствии с установленным Правительством Российской Федерации порядком перерасчета размера оплаты за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех пользователей жилого помещения, принадлежащего собственнику.
- 2.4.5. Требовать в установленном порядке от управляющей организации перерасчета платежей за работы (услуги) по договору, в связи с несоответствием работ (услуг) перечню, составу и периодичности их оказания.
- 2.4.6. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в соответствии с правилами изменения размера платы за содержание и ремонт.
- 2.4.7. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность предоставления коммунальных услуг гражданам.
- 2.4.8. Требовать от управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие:
- а) невыполнения либо недобросовестного выполнения управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору;
- б) осуществления управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору, приведших к порче общего имущества в многоквартирном доме или помещений, принадлежащих собственнику.
- 2.4.9. Получать в управляющей организации необходимые справки.
- 2.4.10. Получать согласование в управляющей организации на установку антенн, кондиционеров, переоборудование и перепланировку помещений в случае получения всех необходимых разрешений и соблюдения требований законодательства РФ.
- 2.4.11. Требовать от управляющей организации ежегодного предоставления письменного отчета о выполнении настоящего договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями, в сроки и в порядке, установленные действующим законодательством и настоящим договором, а также за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом.
- 2.4.12. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение, предусмотренные действующими нормативными актами РФ.
- 2.4.13. Обязательства сторон по настоящему договору могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в настоящем договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный настоящим договором, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.
- 2.4.14. Осуществлять контроль за работой управляющей компании путем подписания актов о выполнении работ.

3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 3.1. Цена договора - это плата за содержание и ремонт помещения, которая включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также плату за коммунальные услуги и устанавливается на период действия договора.
- 3.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для Собственника устанавливается на общем собрании собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. метр в месяц.
- Если на общем собрании собственников помещений не принято решение о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения, размер платы рассчитывается по тарифу на жилищно-коммунальные услуги для населения и в порядке, установленном уполномоченными органами. Изменения тарифа в период действия договора служат основанием для изменения цены договора, не требуют его переоформления и доводятся до сведения собственника и пользователя через платежный документ.
- 3.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, и рассчитывается по тарифам и в порядке, установленном уполномоченными органами.
- 3.4. Денежные средства от собственников поступают на счет управляющей организации.
- 3.5. Оплата оказанных услуг по настоящему договору осуществляется на основании платежных документов, представленных не позднее 1-го числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем.
- Срок оплаты предоставленных жилищно-коммунальных услуг - до 10 числа месяца, следующего за истекшим.
- 3.6. Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома проводится за счет собственников на основании дополнительного соглашения, подготовленного на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятого с учетом предложения управляющей организации о сроках начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.
- 3.7. В случае возникновения необходимости проведения не установленных договором работ и услуг, собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ (услуг), стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Данные правоотношения регулируются дополнительным соглашением, заключаемым между сторонами. Размер платежа для собственника рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится собственником или иным пользователем в соответствии с выставленным управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет на который должны быть перечислены денежные средства.
- 3.8. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств, собственник оплачивает работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с действующим законодательством, предусматривающим правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.
- 3.10. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом настоящего договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством РФ и при условии предоставлении подтверждающих документов.
- 3.11. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги по настоящему договору. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемых исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации и органами местного самоуправления соответствующей территории.
- 3.12. 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. КОНТРОЛЬ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ, ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ОТЧЕТА.

4.1. Собственник вправе осуществлять контроль за выполнением управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору. При осуществлении такого контроля:

4.1.1. управляющая организация обязана предоставлять по запросу собственника в течение 10 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по настоящему Договору;

4.1.2. управляющая организация обязана в срок не позднее 15 дней до окончания срока действия настоящего Договора предоставить собственникам ежегодный письменный отчет управляющей организации о выполнении настоящего Договора, включающий информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества (с указанием наименования работ, объема и стоимости по каждому проводимому мероприятию), а также сведениях о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями. Отчет предоставляется на общем собрании собственников жилья с предоставлением разъяснений по возникающим вопросам или путем вывешивания отчета на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Управляющая организация принимает меры по обеспечению исполнения своих обязательств. Мерами по обеспечению исполнения обязательств могут являться страхование ответственности управляющей организации, безотзывная банковская гарантия и залог депозита. Способ обеспечения исполнения обязательств определяется управляющей организацией самостоятельно. Обеспечение исполнения обязательств по уплате управляющей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме средств, причитающихся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору, в возмещение вреда, причиненного общему имуществу, предоставляется в пользу собственников помещений в многоквартирном доме, а обеспечение исполнения обязательств по оплате управляющей организацией ресурсоснабжающих организаций - в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций. Лица, в пользу которых предоставляется обеспечение исполнения обязательств, вправе предъявлять требования по надлежащему исполнению обязательств за счет средств обеспечения. При использовании всего или части обеспечения оно подлежит восстановлению за счет средств управляющей организации.

5.3. Управляющая организация не имеет права передавать исполнение настоящего договора третьим лицам без письменного согласия на то собственников помещений в многоквартирном доме. В противном случае ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора третьими лицами несет управляющая организация.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Все споры, возникшие в связи с исполнением настоящего Договора, 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.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим договором, несет установленную законодательством Российской Федерации ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила и т.д.).

8. СРОКИ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор заключен сроком на 5 лет.

8.2. Начало действия Договора с «01» июля 2015 года по «30» июня 2020 года. Договор начинает действовать с указанной даты на основании Протокола № 1 от «25» марта 2015 г. решения общего собрания собственников. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора, договор считается пролонгированным на каждый следующий год на тех же условиях.

8.3. Изменение и расторжение настоящего договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8.4. В случае расторжения договора управляющая организация за тридцать дней до даты такого расторжения 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.

Приложение к договору:

Приложение №1 – АКТ по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственником

Приложение №2 – перечень работ и (услуг) по управлению многоквартирным домом.

Приложение №3 – Перечень работ и услуг по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение №4 - Состав общего имущества многоквартирного дома

Приложение №5 – Перечень технической документации на многоквартирный дом и иная документация, связанная с многоквартирным домом.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Общество с ограниченной ответственностью «ТУРИОН» Юр.адрес: 142450, Ногинский район, г. Старая Купавна, ул. Кирова, д.1. Фактический адрес: МО, Ногинский район, г. Старая Купавна, ул. Ленина, д.30 ИНН 7708707015 КПП 503101001 ОГРН 1097746646799 р/с 40702810400040000230 БИК 044585140 Кор./сч. 30101810000000000140 Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью «ТУРИОН» _____/Н.В. Полиняка	
--	--

АКТ

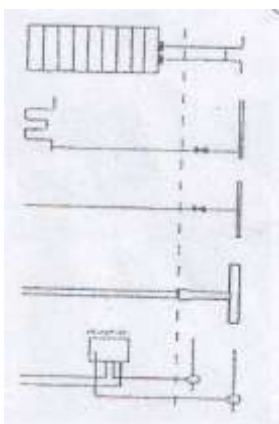
по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственником

Настоящий Акт составлен между ООО «ТУРИОН», в лице генерального директора Полиняка Николая Владимировича, действующего на основании Устава, именуемым в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и Администрацией муниципального образования «Город Старая Купавна Московской области», в лице Главы муниципального образования «Город Старая Купавна Московской области» Сухина Игоря Васильевича, действующего на основании Устава, являющегося собственником муниципальных жилых помещений в многоквартирном доме, именуемым в дальнейшем «Собственник» о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственником обозначена пунктирной линией на схеме.
2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение Собственника.
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонтно-аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей компании, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственником за содержание и текущий ремонт жилищного фонда.
5. В случае ограничения Собственником доступа к общим инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей компании, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящим в зону ответственности Собственника и/или Управляющей компании, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу других Собственников, имуществу Управляющей компании или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.**
7. В случае причинения ущерба собственнику жилья в следствии неисправностей(аварии) на участках ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования Управляющей компанией, Управляющая компания компенсирует ущерб собственнику жилья.

** В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно, после выставления Управляющей компанией соответствующего счета.

СОБСТВЕННИК



Отопление :

До первого вентиля радиатора отопления в помещении Собственника

ГВС

До первого вентиля на отводе от стояка ГВС в помещении Собственника

ХВС

До первого вентиля на отводе от стояка ХВС в помещении Собственника

Канализация

До первого раструба на отводе от канализационного стояка в помещении

Собственника

Эл. Сеть

До эл. счетчика

СОБСТВЕННИК:

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

_____/Н.В. Полиняка

Перечень работ (услуг) по управлению многоквартирным домом.

1. Организация технического обслуживания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома.
1. Хранение и ведение технической документации на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства.
2. Заключение и сопровождение договоров с ресурсоснабжающими и специализированными обслуживающими организациями.
3. Начисление и сбор платы за жилищно-коммунальные услуги, распечатка и распространение счет-квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг (самостоятельно либо по средством заключения договора).
4. Взыскание задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг.
5. Осуществление ведения бухгалтерской, статистической и иной документации.
6. Предоставление разъяснений собственникам или пользователям помещения о порядке пользования помещениями и общим имуществом многоквартирного дома.
7. Ведение учета доходов и расходов по многоквартирному дому.
8. Ведение домовой книги многоквартирного дома,
9. Осуществление регистрационного учета граждан, регистрации по месту пребывания, а также выдача следующих справок:
 - справка о составе семьи,
 - копия лицевого счета,
 - о проверке жилищных условий,
 - выписка из домовой книги, (включая архивные выписки)
 - об оплате коммунальных услуг,
 - подача сведений о жильцах допризывного возраста,
 - справки для оформления субсидии,
 - заверение копий документов и доверенностей в соответствии с Гражданским и Гражданско-процессуальным кодексами РФ.
10. Разработка предложений по эффективному использованию нежилых помещений и земельных участков с целью привлечения дополнительных финансовых ресурсов для улучшения эксплуатации общего имущества многоквартирного дома.

Подписи сторон:

**Генеральный директор
ООО «ТУРИОН»**

_____/Н.В. Поляняка

**1. Перечень работ и услуг по содержанию и техническому обслуживанию
общего имущества в многоквартирном доме**

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования		
1	Подметание полов во всех помещениях общего пользования выше 2-го этажа	1 раз в неделю
2	Подметание полов во всех помещениях общего пользования 1-го этажа	1 раз в неделю
3	Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц
II. Уборка придомовой территории		
3	Подметание земельного участка в летний период	5 раз в неделю
4	Уборка мусора с газона, очистка урн	4 раза в неделю
5	Уборка мусора на контейнерных площадках	5 раз в неделю
6	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	5 раз в неделю
7	Стрижка газонов	2 раза в год
8	Подрезка кустов	1 раз в год
9	Сдвигка и подметание снега при снегопаде	По мере необходимости. Начало работ не позднее 3 часов после начала снегопада
10	Вывоз твердых бытовых отходов	согласно графика на вывоз ТБО, но не реже 1 раза в два дня, а при температуре воздуха выше +5 град.С - ежедневно
III. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации		
11	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	По мере перехода к эксплуатации в весенне-летний период
12	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмосток	По мере перехода к эксплуатации в весенне-летний период
13	Замена разбитых стёкол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости в течении 3 сут. в летний период и 1 сут. в зимний период
14	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период.
IV. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт		
15	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления, электротехнических устройств, теплоснабжения, водопровода и канализации	Проверка исправности канализационных вытяжек 2 раза в год. Проверка наличия тяги в дымоходах 4 раз в год, вентиляции 1 раз в год. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов 1 раз в 3 года по графику.
16	Аварийное обслуживание	Постоянно на системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, канализации, энергоснабжения
17	Выполнение заявок населения	протечка кровли 1 сутки; нарушение водоотвода 5 суток; замена разбитого стекла 3 суток в летний период, 1 сутки в зимний период; неисправность осветительного оборудования помещений общего пользования 7 суток; неисправность электрической проводки оборудования 3 часа
18	Дератизация	По мере необходимости
9	Дезинфекция	1 раз в год
V. Услуги сторонних организаций		
20	Дежурное освещение МОП	Ежедневно

Подписи сторон:

Генеральный директор ООО «ТУРИОН»

_____/Н.В. Полиняка

**Состав
общего имущества многоквартирного жилого дома**

№п/п	Наименование	Описание
1	Адрес многоквартирного дома	проезд Текстильщиков 22
2	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	отсутствует
3	Серия, тип постройки	
4	Год постройки	1850
5	Степень износа по данным государственного технического учета, %	131,2
6	Степень фактического износа, %	
7	Год последнего капитального ремонта, %	
8	Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу	отсутствует
9	Количество этажей	3
10	Наличие подвала	отсутствует
11	Наличие цокольного этажа	отсутствует
12	Наличие мансарды	отсутствует
13	Наличие мезонина	отсутствует
14	Количество квартир	23
15	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	отсутствует
16	Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания	отсутствует
17	Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания)	Нет данных
18	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками, кв.м	1236,30
	б) жилых помещений (общая площадь квартир) , кв.м	1236,30
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме), кв.м	отсутствует
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме), кв.м	отсутствует
19	Количество лестниц, шт	2
20	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) , кв.м	-
21	Уборочная площадь общих коридоров , кв.м	отсутствует
22	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) , кв.м	отсутствует
23	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, кв.м	1445,3
24	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	отсутствует

Подписи сторон:

**Генеральный директор
ООО «ТУРИОН»**

_____/Н.В. Полиняка