

Договор № _____
управления многоквартирным домом

г. Долгопрудный

«__» _____ 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Городская управляющая компания», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Макарова Андрея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

(полные фамилия, имя, отчество собственника)
являющиеся _____ собственником(ами) (далее – «Собственник») _____
(нежилого(ых) помещения(й), квартир(ы))
общей площадью _____ кв.м, жилой площадью _____ кв.м на _____ этаже многоквартирного дома по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевский проспект, дом 70, корп. 4 (далее – «Многokвартирный дом»), на основании _____
(документ, подтверждающий право собственности на помещение в многоквартирном доме)
№ _____ от «__» _____ г, выданного _____

(далее – «Помещение» /«Помещения»), именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – «Договор»).

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол № _____ от «__» _____ 2016 г.).

1.2. Условия Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в Многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1 Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, нормативными документами, определяющими Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правила предоставления коммунальных услуг гражданам, Правила пользования жилыми помещениями, Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами правительства РФ и правительства Московской области, 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. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственника в течение срока действия Договора обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевский проспект, дом 70, корп. 4, предоставлять коммунальные услуги Собственнику и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, указанную в Договоре. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.2. Цель договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, предоставление коммунальных услуг собственнику помещения в многоквартирном доме и пользующимся его помещением лицам, а также предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников в многоквартирном доме, в том числе и услуги по управлению многоквартирным домом.

2.3. Состав общего имущества многоквартирного дома и его техническое состояние указаны в Приложении № 1 к Договору.

2.4. Перечень работ и услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме указан в Приложении № 2 к Договору.

2.5. Перечень дополнительных работ и услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме указан в Приложении № 3 к Договору.

2.6. Технические характеристики дома указаны в Приложении № 4 к Договору.

2.7. Местом исполнения Договора является место нахождения многоквартирного дома, адрес которого указан в преамбуле к Договору.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством, в следующих границах ответственности за техническое состояние и обслуживание: для водопроводных сетей – от первого фланца вводной задвижки до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанного отключающего устройства, первого запорно-регулирующего крана на отводах внутриквартирной разводки от стояков, для тепловых сетей - вся система теплоснабжения жилого дома, включая приборы отопления, предусмотренные проектами (в случае замены собственником/пользователем приборов отопления, Управляющая организация несет ответственность до первого сварочного шва отвода от стояка к отопительному прибору); канализационных сетей - от лотка колодца и внутренней системы до отводов от канализационного стояка в квартире и первых стыковых соединений, система вентиляции – от заборной вентиляционной решетки в жилом или нежилом помещении (согласно проекта), до окончания системы вентиляции на кровле дома.

3.1.2. Самостоятельно или путем привлечения подрядных организаций предоставлять и оказывать Собственнику услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем, указанным в Приложении № 2,3 к Договору, с учетом конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества многоквартирного дома, а также предоставлять коммунальные услуги Собственнику и пользующимся его Помещением в Многоквартирном доме лицам в необходимых объемах, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) теплоснабжение;

3.1.3. Предоставлять или обеспечивать предоставление (путем заключения соответствующих договоров) дополнительных услуг, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, согласно Приложению № 3.

3.1.4. Представлять интересы собственников помещений в многоквартирном доме и (или) лиц, принявшими помещения, по предмету настоящего 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.

3.1.5. На основании заявки Собственника или лиц, пользующихся его Помещением в Многоквартирном доме, направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба Общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме или Помещению Собственника.

3.1.6. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

3.1.7. Информировать Собственника и пользующихся его Помещением в Многоквартирном доме лиц о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее 1 (одного) дня после получения соответствующей информации от ресурсоснабжающих организаций, о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности предоставления коммунальных услуг качества ниже, предусмотренного Правилами предоставления коммунальных услуг и настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения недостатков путем размещения соответствующей информации на официальном сайте в сети Интернет, информационных стендах дома, а в случае их личного обращения, немедленно.

3.1.8. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность провести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с п. 3.4.3. Договора.

3.1.9. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, принимать и выполнять телефонные заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.10. Организовать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме в сроки, установленные действующим законодательством. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, – в сроки, установленные действующим законодательством. При отсутствии связи с ОДС управляющей организацией, следует обращаться в Единую диспетчерскую службу города по тлф.: 8 (495) 408-72-00.

3.1.11. Обеспечить Собственника и иных лиц, пользующихся помещением Собственника на законных основаниях, информацией о телефонах аварийных и иных служб путем их размещения на информационных стендах дома, а также на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет.

3.1.12. Уведомлять собственников помещений в многоквартирном доме и (или) лиц, принявшими помещения, об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках настоящего Договора путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома и на официальном сайте Управляющей организации, в срок не позднее, чем за тридцать дней до наступления перечисленных выше событий.

3.1.13. Заключать от своего имени договоры с ресурсоснабжающими организациями на приобретение коммунальных ресурсов и водоотведении (приеме (сбросе) сточных вод) с целью обеспечения коммунальными услугами Собственника и пользующихся его помещением в многоквартирном доме лиц в объемах и с качеством, указанным в п. 3.1.2 Договора, с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнение, а также вести их учет.

3.1.14. В интересах Собственника и пользователей помещений многоквартирного дома, с целью создания им благоприятных и комфортных условий проживания в многоквартирном доме, заключать с организациями оказывающими услуги телефонии, интернет-провайдера, телерадиовещания и т.п., договоры на предоставление возможности установки в многоквартирном доме необходимого оборудования и коммуникационных сетей для обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений Дома соответствующих услуг надлежащего качества.

3.1.15. Вести первичный прием документов от граждан, проживающих в многоквартирном доме на регистрацию и снятие с регистрационного учета в соответствии с действующим законодательством.

3.1.16. Организовывать работу по начислению и сбору платы за содержание и ремонт помещений собственников и коммунальных услуг без передачи третьим лицам. Оплату за дополнительные работы и услуги, согласно Приложению № 3, включать в единый платежный документ для оплаты.

3.1.17. Направлять Собственнику платежные документы не позднее 10-го числа следующего за оплачиваемым месяцем. По требованию Собственника или лиц, пользующихся его Помещением в Многоквартирном доме (нанимателя, арендатора), выставлять платежные документы на предварительное внесение оплаты за содержание и ремонт Общего имущества и коммунальные услуги пропорционально доле занимаемого Помещения с последующей корректировкой размера платы при необходимости.

3.1.18. Информировать собственника об изменении размера платы за Помещение и (или) тарифов на коммунальные услуги, за 30 дней до изменения, путем размещения информации на стендах, квитанциях и сайте управляющей компании.

3.1.19. По требованию Собственника производить сверку платы за содержание и ремонт Помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством, Договором, а также с учетом начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.20. Привлекать совет многоквартирного дома для участия в приемке и подписании актов приемки объекта в эксплуатацию после проведения работ по капитальному ремонту и реконструкции.

3.1.21. Принимать на коммерческий учет индивидуальные приборы учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.1.22. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося Общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников, согласовав с последним дату и время таких осмотров.

3.1.23. Не позднее 3 (трех) дней до проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, уполномоченными собственником, время доступа в помещение.

3.1.24. Осуществлять подготовку предложений о проведении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и доводить их до сведения Совета дома и других собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации.

3.1.25. Размещать информацию отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течении первого квартала следующего за истекшим годом на официальном сайте Управляющей организации в сети Internet: UK-GUK.RU. На официальном сайте управляющей организации должна быть размещена информация, согласно постановлению правительства РФ № 731.

3.1.26. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам, в течении 3 рабочих дней, имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.1.27. Не позднее 30 дней со дня получения письменного обращения информировать заявителя о решении, принятом по обращению.

3.1.28. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по Договору перед третьими лицами.

3.1.29. Не допускать использования Общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания собственников.

3.1.30. В случае принятия решения общего собрания собственников о передаче в пользование Общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

3.1.31. Средства, поступившие в результате передачи в пользование Общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов, направляются на предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома, выполняемых по Договору, либо на иные цели, определенные решением общего собрания собственников.

3.1.32. Передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора выбранной управляющей организацией, товариществу собственников жилья либо, в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме, одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников.

3.1.33. Организовать работу по взысканию задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг с собственников помещений дома в соответствии с действующим законодательством.

3.1.34. Один раз в квартал проводить встречу с советами домов по вопросам обсуждения управления домом, текущим и капитальным ремонтам, благоустройством территории и определению текущих позиций или дополнений (изменений) по действующим сметам, обязательным и дополнительным услугам, начислением платежей за коммунальные услуги и др. вопросам.

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

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по Договору иным организациям. При этом Управляющая организация обязана осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам.

3.2.2. Требовать от Собственника (нанимателя, арендатора) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате услуг, в том числе коммунальных.

3.2.3. При несвоевременной и (или) неполной оплате жилищно-коммунальных услуг, в установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с Собственника сумму неплатежей, а также пени в размере, установленном действующим законодательством.

3.2.4. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях собственников помещений в многоквартирном доме и (или) лиц, принявших помещения.

Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

3.2.5. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных собственниками помещений в многоквартирном доме и (или) лицами, принявшими помещения, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета в течение текущего финансового года.

3.2.6. Ограничивать или приостанавливать подачу Собственнику по своему выбору коммунальных ресурсов в случае неполной оплаты Собственником одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Ежемесячно оплачивать предоставленные по настоящему Договору работы и услуги до 20 числа месяца, следующего за расчетным. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей организацией порядком и условиями Договора.

3.3.2. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги, а также дополнительные услуги.

3.3.3. При неиспользовании помещения в Многоквартирном доме, любым удобным способом 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 Собственника в городе более 24 (двадцати четырех) часов подряд.

3.3.4. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

3.3.5. Соблюдать следующие требования:

а) не производить никаких работ на инженерных сетях и придомовой территории, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома, без решения общего собрания собственников;

б) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

в) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, водоснабжения, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией;

г) не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки приборов учета, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией;

д) не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей организацией;

е) не совершать действий, связанных с отключением Многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла;

- ж) своевременно осуществлять поверку приборов учета;
- з) не производить слив воды из системы и приборов отопления;
- и) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе, использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- к) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень Общего имущества, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- л) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- м) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, общего имущества в Многоквартирном доме;
- н) на придомовой территории запрещено разводить костры, использовать открытый огонь, ремонтировать транспортные средства;
- о) не использовать мусоропровод для крупногабаритного и строительного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы;
- п) не использовать общее имущество, включая придомовую территорию, Многоквартирного дома в коммерческих целях без соответствующего решения общего собрания собственников Многоквартирного дома;
- р) незамедлительно информировать Управляющую компанию об аварийных ситуациях в Помещении Собственника и в местах общего пользования в Многоквартирном доме путем размещения соответствующей заявки в Управляющей компании или в круглосуточной объединенной диспетчерской службе Управляющей организации.

3.3.6. 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 (технический паспорт ОТИ);

- о заключенных договорах найма (аренды), из которых следует обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт помещения и общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги, Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора.

- об изменении объемов потребления ресурсов в жилых и нежилых Помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы, установленных в жилом и нежилом Помещении 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.

3.3.7. Обеспечить беспрепятственный доступ представителя Управляющей организации в принадлежащее собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ, проверки пломб и снятия показаний индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных ресурсов, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб в любое время суток.

3.3.8. Незамедлительно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.9. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией и не производить перепланировку помещений в доме и на придомовой территории без получения на то разрешения в соответствии с действующим законодательством.

3.3.10. В течение 10 дней предоставлять Управляющей организации сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении совместно с собственником помещения в многоквартирном доме и (или) лицом, принявшим помещения, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по Договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из нормативной численности проживающих.

- о смене собственника помещения в многоквартирном доме и (или) лица, принявшим помещение. Сообщить Управляющей организации Ф.И.О. нового собственника помещения в многоквартирном доме и (или) лица, принявшим помещение, и дату вступления нового собственника помещения в многоквартирном доме и (или) лица, принявшим помещение, в свои права. Представить Управляющей организации Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника помещения в многоквартирном доме и (или) лица, принявшим помещение.

3.3.11. Предоставлять Управляющей организации до 20 числа текущего месяца показания приборов учета.

3.3.12. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

3.3.13. В случае проведения Управляющей организацией работ, связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине собственника помещения в многоквартирном доме и (или) лица, принявшим помещение, либо в связи с нарушением собственником помещения в многоквартирном доме и (или) лицом, принявшим помещение, условий настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет собственника помещения в многоквартирном доме и (или) лица, принявшим помещение.

3.3.14. В соответствии с Постановлением Правительства Московской области ежемесячно оплачивать взносы на

капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома.

3.3.15. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы собственников помещений в многоквартирном доме и (или) лиц, принявших помещения, по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора и не нарушающих имущественные интересы собственников помещений в многоквартирном доме и (или) лиц, принявших помещения, во всех организациях.

3.3.16. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее собственнику помещения в многоквартирном доме и (или) лицу, принявшему помещение, дееспособных граждан с условиями Договора.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Принимать участие в контрольных мероприятиях по выполнению Управляющей организацией ее обязательств по Договору, в ходе которого:

- участвовать в осмотрах общего имущества в Многоквартирном доме;
- присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору;
- знакомится с условиями заключаемых Управляющей организацией договоров в рамках исполнения настоящего Договора.

- знакомится с содержанием технической документации на Многоквартирный дом;

3.4.2. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт 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.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, установленном действующем законодательством РФ.

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

3.4.5. В порядке установленном законодательством, нормативными правовыми актами Российской Федерации и условиями настоящего Договора требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.6. В одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, по истечении каждого последующего года со дня заключения данного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

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

3.4.8. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации, Московской области, города Долгопрудного, применительно к настоящему Договору.

4. Цена Договора,

размер платы за содержание и ремонт помещения, коммунальные услуги и порядок ее внесения

4.1. Цена Договора определяется стоимостью услуг и работ по содержанию и текущему ремонту помещения Собственника, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Размер платы, которую обязан оплатить Собственник Управляющей организации в период действия Договора, устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому/нежилому Помещению согласно ст.249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества утверждается решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, согласно Приложению №2.

4.2. Собственник помещения в многоквартирном доме и (или) лицо, принявшим помещение, производит оплату в рамках Договора за:

- услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;
- услуги по управлению многоквартирным домом;
- коммунальные услуги;
- дополнительные услуги.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета, рассчитывается только в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета, исходя из нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг, установленных уполномоченными органами.

4.4. Плата за содержание и ремонт жилого помещения в рамках настоящего Договора устанавливается в размере, обеспечивающем должное содержание общего имущества в многоквартирном доме.

4.5. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт помещения и общего имущества в Многоквартирном доме определяется как произведение общей площади его Помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 20-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги, а также дополнительные услуги, в установленные Договором сроки вносятся на основании платежных документов, представляемых Собственнику Управляющей организацией.

4.8. Указанная плата вносится в Управляющую организацию, в том числе через ее платежных агентов, без права передачи осуществления расчетов начислений третьим лицам.

4.9. Согласно п. 71 ПП РФ от 06.05.2011 N 354. плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов оформленных в соответствии с Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 19 сентября 2011 г. № 454 «Об утверждении примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг и методических рекомендаций по ее заполнению».

4.10. В выставленном Управляющей организацией платежном документе указываются:

1) фактический адрес Помещения, сведения о Собственнике Помещения (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени и отчества граждан), площадь Помещения, количество фактически проживающих (либо зарегистрированных) граждан;

2) наименование Управляющей организации, номер банковского счета и банковские реквизиты, адрес (место нахождения), номера контактных телефонов, номера факсов и адреса электронной почты, адреса сайта в сети Интернет;

3) указание на оплачиваемый месяц;

4) сумма начисленной платы за помещение и коммунальные услуги, включая:

а) плату за содержание и текущий ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

б) плату за все виды коммунальных услуг, предоставление которых возможно с учетом наличия в Многоквартирном доме внутридомовых инженерных систем, значения тарифов (цен) на коммунальные услуги, единицы измерения объемов (количества) коммунальных ресурсов или отведенных сточных вод, текущие и предыдущие показания ОДПУ и ИПУ, объем (количество) потребленных в течение расчетного периода коммунальных ресурсов и отведенных сточных вод, который в случаях, указанных в Правилах предоставления коммунальных услуг, указывается Собственником или Управляющей организацией в специальных графах; формулы расчета начислений за ОДН.

в) плату за капитальный ремонт;

г) сведениями о задолженности по каждому виду коммунальных услуг, учет которой ведется согласно пункту 118 Правил предоставления коммунальных услуг.

Наличие задолженности является основанием для предъявления потребителю в отдельном документе пеней за несвоевременную оплату оказанных услуг.

5) другие сведения, предусмотренные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.11. Собственник вносит плату за помещение и коммунальные услуги Управляющей организации на банковский счет, указанный в квитанции.

4.12. В случае изменения банковского счета Управляющей организации, на который Собственник обязан вносить плату за помещение и коммунальные услуги, Управляющая организация обязана направить Собственнику заверенное печатью письменное сообщение об изменении банковского счета Управляющей организации. Ответственность за последствия ненадлежащего уведомления Собственника об изменении банковского счета несет Управляющая организация. Ответственность за последствия внесения платы за Помещение и коммунальные услуги на счет, не принадлежащий Управляющей организации, несет Собственник.

4.13. Неиспользование Собственником Помещения не является основанием невнесения платы за помещение, отопление, а также иные платежи, предусмотренные действующим законодательством РФ и общим собранием собственников помещений дома.

4.14. При временном отсутствии в Помещениях граждан, внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение и водоотведение при отсутствии в Помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном действующим законодательством.

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

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 (нанимателя, арендатора) осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

4.17. Очередность погашения требований по денежным обязательствам определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.18. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг собственники помещений многоквартирного дома на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают дополнительно. Размер платежа для собственника помещений многоквартирного дома рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится собственником помещений многоквартирного дома в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счёт, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен правообладателем/собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.

4.19. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственников помещений в многоквартирном доме и (или) лиц, принявших помещения. Обязанность по оплате взносов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в многоквартирном доме и (или) лиц, принявших помещения в этом доме в соответствии со ст.154 Жилищного кодекса РФ.

5. Ответственность сторон

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

5.2. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

5.3. Управляющая организация несет ответственность перед Собственником за свою работу и за все подрядные организации, с которыми она заключает договор на обслуживание дома.

5.4. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту Помещения и Общего имущества в Многоквартирном доме 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 организация несёт ответственность в порядке, установленном законодательством.

5.5. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за Помещение и коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.6. При выявлении Управляющей организацией факта проживания или пользования в Помещении Собственника нанимателей/арендаторов, а так же заключенных без соответствующего уведомления Управляющей организации договоров найма (аренды), из которых следует обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт Помещения и Общего имущества в Многоквартирном доме, и невнесения за них платы, Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника причиненного ущерба.

5.7. При нарушении собственником помещения в многоквартирном доме и (или) лицом, принявшим помещение, обязательств, предусмотренных настоящим Договором, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.8. Собственник помещения в многоквартирном доме и (или) лицо, принявшим помещение, несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.9. В случае причинения убытков собственнику помещения в многоквартирном доме и (или) лицу, принявшему помещение по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.10. 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.

5.11. 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 и (или) лиц, принявших помещения, помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме и (или) лицам, принявшими помещения в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

5.12. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. Контроль за выполнением условий Договора Управляющей организацией

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется Собственником помещения, председателем совета дома (уполномоченным от лица Собственников) или советом дома в соответствии с их полномочиями, путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ, о фактических сроках выполнения осмотров, о причинах их переноса или невыполнения;

- получения от Управляющей организации не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты обращения информации о состоянии расчетов за работы и услуги по Договору, в том числе получения сведений о правильности исчисления, предъявленного к оплате размера платы за содержание и ремонт жилых/нежилых Помещений и Общего имущества Многоквартирного дома;

- участия в осмотрах Общего имущества Многоквартирного дома и проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- участия в ежемесячном снятии показаний общедомовых приборов учета;

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

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (ГЖИ, Госпожнадзор, Роспортебнадзора др.) для административного воздействия, обращения в уполномоченные органы исполнительной власти в другие инстанции согласно действующему законодательству, с целью проверки соответствия содержания Общего имущества Многоквартирного дома установленным действующим законодательством требованиям;

- проведения совместного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору.

6.2. Контроль за деятельностью Управляющей организации Советом дома, председателем совета дома (уполномоченным) осуществляется, помимо способов, указанных в п. 6.1 Договора, путем:

- ознакомления с содержанием технической документации на Многоквартирный дом, необходимой для осуществления контроля, по предварительно поданной заявке на предоставление документов (в течении 3-х рабочих дней);

- составления актов осмотров технического состояния Общего имущества;

- рассмотрения отчетов Управляющей организации, получение актов сверок по всем действующим договорам за истекший год;

- осуществления проверок надлежащего хранения и актуализации технической документации, связанной с управлением Многоквартирным домом.

7. Особые условия

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.

7.2. В ходе действия Договора, по согласованию Сторон в него могут вноситься дополнения отдельным соглашением, с момента подписания, становящимся неотъемлемой частью Договора.

7.3. Уступка прав требования и перевод долга по Договору Управляющей организацией без уведомления Собственника или в его лице совета дома, не допускается.

7.4. Подписывая настоящий Договор, Собственник дает согласие Управляющей организации на обработку его персональных данных, предусмотренное ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных", в случаях и объемах, необходимых для добросовестного исполнения Управляющей организацией своих обязательств по Договору.

8. Срок действия Договора

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и заключен на срок 1 год.

8.2. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и положениями Договора. Решение об изменении и (или) расторжении Договора принимается общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации. Изменение Договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к Договору.

8.3. При отсутствии заявления одной из Сторон или отсутствия решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о прекращении Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

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

8.5. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

9. Порядок изменения и расторжения Договора

9.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

9.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чём собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения Договора в случае, если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению и для целей Договора в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
- собственники приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;
- регулярного неисполнения собственниками помещений обязательств в части оплаты по настоящему Договору.

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за один месяц путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- прекращения права собственности на Помещение, вследствие отчуждения или продажи, с даты внесения соответствующей записи в ЕГРП, о чем Управляющая организация должна быть извещена путем предоставления копий соответствующих документов в течение месяца с даты прекращения права собственности на Помещение.

9.1.2. По соглашению сторон.

9.1.3. В судебном порядке.

9.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора.

9.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с разделом 10 Договора.

9.2. В случае расторжения Договора по любым основаниям, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна:

- уведомить органы исполнительной власти о расторжении Договора
- предоставить собственникам отчет по показателям деятельности в соответствии с п.п. 3.1.25 Договора;
- организовать и провести сверки расчетов по платежам;
- передать документацию в соответствии с п. 3.1.32 Договора.

9.3. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках Договора.

9.4. Изменение условий Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством Российской Федерации.

10. Обстоятельства непреодолимой силы

10.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с 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, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти Российской Федерации законодательных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

10.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту Помещения и Общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт Помещения, предусмотренный Договором, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

10.3. 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.

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

11. Заключительные положения

11.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах на русском языке, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую силу. Один экземпляр Договора находится у Управляющей компании, другой экземпляр – у собственника помещения дома

11.2. В вопросах, не урегулированных настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

11.3. Все Приложения и Соглашения к настоящему Договору подписанные Сторонами являются его неотъемлемой частью и применяются с учетом положений настоящего Договора.

Приложения:

Приложение № 1 – Состав общего имущества многоквартирного дома;
Приложение № 2 – Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
Приложение № 3 – Перечень дополнительных работ и услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников в многоквартирном доме.

12. Реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация:

ООО «Городская управляющая компания»
ИНН/КПП 5008059679/500801001
ОГРН 1125047016258
Юр. Адрес: 141700, Московская область,
г. Долгопрудный, Лихачевский пр-т, д. 68,
к. 4, пом. 3
Банковские реквизит: р/с 40702810501540000191,
В ОАО «Банк Москвы»
БИК 044525219 к/сч 30101810500000000219
e-mail: ooo.guk@list.ru
Телефон: 8-499-653-63-04
Генеральный директор А.В. Макаров

_____/_____
(Подпись) (Расшифровка подписи)

Собственник:

ФИО _____
Свидетельство о собственности: серия _____
№ _____
Выдано _____
Паспорт серия _____ № _____
Выдан _____
Дата выдачи паспорта _____
Адрес регистрации: _____
Почтовый адрес: _____
Адрес электронной почты: _____

Телефон для связи:

моб. _____
д.т. _____

_____/_____
(Подпись) (Расшифровка подписи)

Состав
общего имущества многоквартирного дома № 70 корп. 4 по адресу:
Московская область, Лихачевский проспект.

1. Межквартирные лестничные площадки.
2. Вестибюли.
3. Крыльца.
4. Тамбуры.
5. Подъезды.
6. Лестницы.
7. Этажные технические помещения.
8. Санитарные помещения (служебные туалеты).
9. Двери, окна, оконные оградительные решетки, замки, инженерная система «Домофон», ручки, доводчики, пружины дверные, почтовые ящики, система АСКУЭ.
10. Запасные (пожарные) лестницы.
11. Входные группы.
12. Лифтовые холлы.
13. Лифты и лифтовое оборудование.
14. Лифтовые и иные шахты.
15. Система вентиляции.
16. Коридоры.
17. Технические этажи.
18. Чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), общедомовые приборы учета, насосные станции.
19. Конвекторы отопления, радиаторы отопления, регистры отопления, экраны отопления, расположенные вне жилых и нежилых помещений и предназначенные для обогрева общего имущества собственников.
20. Мусоропровод с клапанами загрузки, система дератизации, помещения для сбора мусора, мусорные контейнера для сбора мусора.
21. Площадка для мусорных контейнеров.
22. Крыши.
23. Крышная котельная с газовой станцией и сетями газораспределения (согласно Актам разграничений балансовой принадлежности) и общедомовые тепловые приборы учета.
24. Подъемное устройство для осмотра сетей газораспределения.
25. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома.
26. Служебные помещения.
27. Пожарные и эвакуационные выходы.
28. Пожарные инженерные системы (насосы, системы дымоудаления, датчики, извещатели, сирены, кнопки, щиты автоматики, провода и кабели, пожарные шкафы, рукава, краны, система водяного пожаротушения).
29. Электрощитовые с электрическими инженерными сетями и оборудованием, приборы учета электропотребления, светильники.
30. Питающие кабельные линии, кабельные линии в границах балансовой принадлежности.
31. Системы заземления и молниеотвода.
32. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящиеся в данном доме, за пределами дома или внутри помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения.
33. Прилегающий земельный участок (кадастровый номер: 50:42:0010310:4734), включая элементы озеленения и благоустройства, малые архитектурные формы и переносные изделия, подъездные пути, пешеходные дорожки,

бордюры, гостевые парковочные места, ограждения, заборы, инженерные пропускные системы, система видеонаблюдения, а также подземное пространство в границах дворовой территории, инженерные сети, колодцы, стоковые решетки в границах балансовой принадлежности.

34. Иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на придомовом земельном участке.
35. Иные помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.

* Межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование (технические подвалы), а также крыши ограждающие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Собственник(и) (представитель собственника):

Управляющая организация:

Перечень
обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений
в многоквартирном доме № 70, корп. 4,
по адресу: Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевский проспект.

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв. м общей площади (рублей в месяц)
I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов		797264,64	4,80
1.Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:		16609,68	0,10
проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам, проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадков фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными фундаментами.	2 раза в год	11626,78	0,07
при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций; проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности. Устранение выявленных нарушений	по мере необходимости	4982,90	0,03
2.Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:		16609,68	0,10

<p>проверка температурно- влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.</p>	1 раз в неделю	11626,78	0,07
Устранение выявленных неисправностей.	по мере необходимости	4982,90	0,03
3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:		66438,72	0,40
<p>выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стен</p>	2 раза в год	48168,07	0,29
<p>в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.</p>	по мере необходимости	18270,65	0,11
4.Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:		16609,68	0,10
<p>выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления трещин и колебаний; выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя</p>	2 раза в год	11626,78	0,07
<p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	по мере необходимости	4982,90	0,03
5.Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:		16609,68	0,10
<p>выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали; контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и</p>	2 раза в год	11626,78	0,07

монолитными железобетонными колоннами; контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;			
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости	4982,90	0,03
6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:		16609,68	0,10
контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, колебаний и трещин; выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками	2 раза в год	11626,78	0,07
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости	4982,90	0,03
7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:		74743,56	0,45
проверка кровли на отсутствие протечек; проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, водоотводящих устройств и оборудования; проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах; проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами; проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических	2 раза в год	58133,88	0,35

помещениях металлических деталей; при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение.			
В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости	16609,68	0,10
8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:		31558,39	0,19
выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;	2 раза в год	21592,58	0,13
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ; проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской	по мере необходимости	9965,81	0,06
9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:		81387,43	0,49
выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами; контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.); выявление нарушений эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках; контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами; контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);	2 раза в год	58133,88	0,35
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости	23253,55	0,14
10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:		16609,68	0,10

выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов; проверка звукоизоляции и огнезащиты;	ежедневно	14948,71	0,09
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости	1660,97	0,01
11.Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов:		126233,57	0,76
проверка состояния внутренней отделки.	2 раза в год	96014,21	0,56
При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.	по мере необходимости	33219,36	0,20
12.Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:		88031,30	0,53
проверка состояния основания;	2 раза в год	63116,78	0,38
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости	24914,52	0,15
13.Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений (в т.ч. запирающих устройств), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:		229213,58	1,38
проверка целостности оконных и дверных заполнений (в т.ч. запирающих устройств), плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	2 раза в год	161113,90	0,97
а при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости	68099,68	0,41
II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:		4034491,27	24,29

14.Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:		388666,51	2,34
проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;	ежедневно	279042,62	1,68
при выявлении засоров - незамедлительное их устранение; чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости	109623,89	0,66
15.Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:		730825,92	4,40
техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем; контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;	2 раза в год	298974,24	1,80
проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;	1 раз в год	149487,12	0,90
устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;	2 раза в год	74743,56	0,45
проверка исправности, техническое обслуживание, контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления; сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха; контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов	1 раз в год	132877,44	0,80
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости	74743,56	0,45
16.Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания котельных, входящих в состав общего имущества, индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек (ВНС) в многоквартирных домах:		798925,61	4,81

<p>проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ в котельных, входящих в состав общего имущества, на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках (ВНС) в многоквартирных домах; постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования; гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек; проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения, работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;</p>	<p>круглосуточно</p>	<p>475036,85</p>	<p>2,86</p>
<p>При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	<p>по мере необходимости</p>	<p>323888,76</p>	<p>1,95</p>
<p>17. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:</p>		<p>431851,68</p>	<p>2,60</p>
<p>проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах); постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем; контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных</p>	<p>круглосуточно</p>	<p>215925,84</p>	<p>1,30</p>

вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;			
переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока; промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе; очистка и промывка водонапорных баков.	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год	18270,65	0,11
промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений, очистка и промывка водонапорных баков	1 раз в год	197655,19	1,19
18. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:		172740,67	1,04
испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки); удаление воздуха из системы отопления; промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год	172740,67	1,04
19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, АСКУЭ, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:		431851,68	2,60
проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.)	1 раз в год	154470,02	0,93
замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;	1 раз в год	234196,49	1,41
техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, АСКУЭ, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка	ТО ежедневно, ремонт- по мере необходимости	43185,17	0,26

электрооборудования; контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.			
20. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:		1079629,20	6,50
организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;	круглосуточно	870347,23	5,24
обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания лифта (лифтов);	ежедневно	166096,80	1,00
обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);	круглосуточно	33219,36	0,20
обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования, ремонт лифта (лифтов);	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год	9965,81	0,06
III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме		2682463,32	16,15
21. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:		471714,91	2,84
сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;	ежедневно с 1 по 3 этаж; 2 раза в неделю с 3-го этажа и выше	385344,58	2,32
влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; мытье окон; очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов);	2 раза в год	64777,75	0,39
проведение дератизации:	1 раз в месяц	19931,62	0,12
дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.	2 раза в год и по мере необходимости	1660,97	0,01
22. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период:		446800,39	2,69

очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;	не позднее 3 часов после начала снегопада	23253,55	0,14
сдвигание свежеснегавывалившегося снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;	не позднее 3 часов после начала снегопада	44846,14	0,27
очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова); очистка придомовой территории от наледи и льда; очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка площадок контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	5 раз в неделю	378700,70	2,28
23. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:		589643,64	3,55
подметание и уборка придомовой территории; уборка газонов;	5 раз в неделю	395310,38	2,38
содержание элементов благоустройства на придомовой территории (малые формы, скамейки и прочее);	5 раз в неделю	119589,70	0,72
очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;	5 раз в неделю	16609,68	0,10
полив газонов;	50 раз в год	29897,42	0,18
выкашивание газонов; прочистка ливневой канализации;	3 раза в год	16609,68	0,10
уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка.	5 раз в неделю	11626,78	0,07
24. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:		774011,09	4,66
незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров; организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.	ежедневно	774011,09	4,66

25. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	2 раза в год	212603,90	1,28
26. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме:	круглосуточно	187689,38	1,13
Выполнение заявок населения.			
ВСЕГО:		7514219,23	45,24

Управляющая организация

Правообладатель/собственник

_____/А.В. Макаров/
М.П.

_____/_____/

**Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу:
Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевский проспект, д. 70, к. 4**

1. Дежурный по подъезду, консьерж. Ставка оплаты работы консьержа 300 руб. в месяц с квартиры, в случае принятия решения с 01.07.2016 г. 350 руб.
2. Обслуживание электронных замков (домофон).

Собственник(и) (представитель собственника):

Управляющая организация:

_____ () _____ ()

Приложение № 4

к договору управления Многоквартирным домом

№ _____ от «____» _____ 2016 г.

Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

Адрес дома: Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевский проспект, дом 70, корпус 4:

- номер технического паспорта БТИ или УНОМ: № - 14/ЗВ-757000;
- серия, тип постройки: ИП-46-С;
- год постройки: 2009 год;
- этажность: 17;
- количество квартир: 256;
- количество нежилых помещений: 4;
- общая площадь дома: 18922 м²;
- общая площадь жилых помещений 13484 м²;
- общая площадь нежилых помещений 722 м²;
- степень износа по данным государственного технического учета 15 %;
- год последнего комплексного капитального ремонта - нет;
- правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу - нет;
- правовой акт о признании дома ветхим - нет;
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома: 7479 +/-
30 кв.м.;
- кадастровый номер земельного участка: 50:42:0010310:4734;

Собственник(и) (представитель собственника):

Управляющая организация:

_____ (_____)

_____ (_____)