

г. Дмитров

22 декабря 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью УК «СТРОЙКЛИМАТСЕРВИС», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице Генерального директора Плохотнюк Дмитрия Юрьевича, действующего на основании устава, с одной стороны и собственники жилых и нежилых помещений многоквартирного дома расположенного по адресу: Московская область, г. Дмитров, ул. Московская, д.23 (далее – Многоквартирный жилой дом) в лице председателя Совета МКД **Быковского Романа Александровича**, действующего на основании Протокола решений Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 22.12.2017 года., в дальнейшем именуемый «Собственник» с другой стороны, в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном жилом доме, а также предоставления коммунальных и дополнительных услуг собственникам помещений и иным гражданам, заключили настоящий договор на управление, эксплуатацию, содержание и ремонт общего имущества жилого дома (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в Многоквартирном жилом доме.

1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами органов местного самоуправления.

1.3. Плата за помещение предусматривает оплату услуг и работ по управлению, эксплуатации и содержанию общего имущества многоквартирного дома, организацию и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, придомовой территории, включенной в состав общего имущества.

2. Предмет Договора.

2.1. Управляющая компания обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию, эксплуатации и ремонту общего имущества в Многоквартирном жилом доме по адресу: Московская область, г.Дмитров, ул.Московская, д.23 (перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома определяется сторонами в Приложении № 1 к настоящему договору), предоставлять коммунальные услуги Собственнику (а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным жилым домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным соглашением.

2.2. Состав общего имущества в Многоквартирном жилом доме, в отношении которого осуществляется управление и эксплуатация, указан в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.3. Характеристика Многоквартирного жилого дома на момент заключения Договора:

- адрес: Московская область, г. Дмитров, ул. Московская, д. 23;
- год постройки – 2013г.;
- этажность – 11;
- количество квартир – 119;
- общая площадь здания – 12421,4 кв.м.
- общая площадь жилых помещений (с учетом лоджий, балконов) – 7843,90 кв.м.
- общая площадь жилых помещений (без учета лоджий, балконов) – 7616,3 кв.м.
- общая площадь нежилых помещений – 796,2 кв.м.
- площадь общих коридоров, мест общего пользования и лестничных клеток – 1871,50 кв.м.
- площадь технических и прочих нежилых помещений дома – 1 909,80 кв.м.

3. Права и обязанности Сторон.

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Осуществлять функции по управлению и эксплуатации общего имущества Многоквартирного жилого дома в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, норм и правил, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном жилом доме.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений, а также дополнительные услуги Собственнику, нанимателям, арендаторам и иным законным пользователям помещениями Собственника в Многоквартирном жилом доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами

предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества, и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) отопление (теплоснабжение).

Услуги электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения, предоставляются Управляющей компанией с момента перевода многоквартирного жилого дома на постоянную схему снабжения ресурсами и фактической подачи коммунальных ресурсов. Для этого от имени Собственника и за его счет заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на снабжение коммунальными ресурсами. Осуществлять контроль соблюдения условий договоров, за качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнение, а также вести их учет.

3.1.4. Предоставлять иные услуги на основании решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном жилом доме.

3.1.5. Принимать от Собственника плату за управление, эксплуатацию, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома, а также плату за коммунальные и дополнительные услуги.

3.1.6. Организовать круглосуточное диспетчерское обслуживание Многоквартирного жилого дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.7. Организовывать 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, утвержденные действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.8. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от застройщика, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 (тридцати) рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о принятом решении.

3.1.10. В случае временного прекращения предоставления отдельных видов коммунальных услуг при проведении плановых ремонтных работ (за исключением аварийных ситуаций) не менее чем за трое суток извещать об этом Собственника путем письменного объявления на информационном стенде жилого дома.

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

3.1.12. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения пропорционально его доле в содержании и ремонте общего имущества и коммунальные услуги не позднее чем за 10 (десять) рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размеры платы за жилое помещение, но не позже даты выставления платежных документов, путем размещения информации на информационном стенде жилого дома.

3.1.13. Ежемесячно предоставлять Собственнику платежный документ для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальных услуг не позднее 5 (пятого) числа месяца следующего за оплачиваемым.

3.1.14. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их размещения на информационном стенде жилого дома.

3.1.15. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих солидарную ответственность за помещение, выдачу в течение 5 (пяти) дней со дня письменного обращения, справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.16. Периодически (но не реже двух раз в течение календарного года) контролировать правильность снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета воды и, при необходимости, выполнять корректировку за холодное и горячее водоснабжение, прием сточных вод.

3.1.17. Не менее чем за 3 (три) дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.18. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.19. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях во всех государственных, коммерческих, некоммерческих компаниях, предприятиях и учреждениях по всем вопросам, связанных с управлением и эксплуатацией Многоквартирного дома.

3.1.20. Передать техническую документацию (базы данных) и иные, связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) рабочих дней вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме – одному из

собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещений в доме.

3.1.21. Проводить согласование на перепланировку и переустройство жилых (нежилых) помещений.

3.2. Управляющая компания вправе:

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

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей компании с данными, предоставленными Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому.

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

3.2.4. Готовить предложения по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников Многоквартирного жилого дома и направлять их на рассмотрение и утверждение на общее собрание собственников помещений.

3.2.5. Управляющая компания вправе без предварительного уведомления потребителя приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

3.2.6. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным компаниям.

3.2.7. В случае возникновения аварийных ситуаций в помещении, грозящих повреждением общего имущества Многоквартирного дома, другим жилым и нежилым помещениям (при отсутствии сведений о постоянном месте жительства или пребывания Владельца в момент аварии), ликвидировать ее собственными силами и всеми возможными средствами, включая в случае необходимости, проникновение представителей Управляющей компании в помещение, при этом представителем Управляющей компании должны соблюдаться следующие требования:

- составление комиссионного Акта о вскрытии помещения и описи находящегося в нем имущества;
- по завершении необходимых мероприятий, по ликвидации последствий аварий Собственник должен быть немедленно уведомлен, помещение закрыто и опечатано.

3.2.8. Определять размер платежей за холодную и горячую воду, канализацию исходя из нормативов потребления коммунальных услуг в следующих случаях:

- повреждение приборов учета по вине Собственника;
- нарушения пломбы на приборах учета;
- недопуска Собственником уполномоченных представителей Управляющей компании в помещение для проведения ремонта, технического обслуживания и контрольной проверки показаний индивидуальных приборов учета;
- манипулирования Собственником показаниями индивидуальных приборов учета.

3.2.9. Требовать от Собственника внеочередной метрологической поверки индивидуальных приборов учета воды при возникновении сомнений в достоверности измерений.

3.2.10. Требовать от Собственника своевременной замены неработоспособных индивидуальных приборов учета.

3.2.11. Распоряжаться общедолевой собственностью многоквартирного дома, при этом полученные средства направляются на покрытие расходов по благоустройству, а также на покрытие расходов по эксплуатации многоквартирного дома.

3.2.12. В случае образования задолженности по оплате Собственником коммунальных услуг, услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества жилого дома и дополнительных услуг, Управляющая компания вправе предоставлять имеющуюся у нее информацию о Собственнике третьим лицам.

3.2.13. Осуществлять зачет суммы переплаты Собственника по коммунальным услугам в счет задолженности по управлению, содержанию и ремонту общего имущества жилого дома и дополнительным услугам.

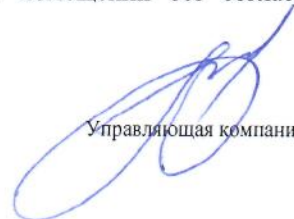
3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Полностью и своевременно вносить плату за управление, эксплуатацию, содержание и ремонт общего имущества жилого дома, коммунальные и дополнительные услуги. Своевременно предоставлять Управляющей компании документы, подтверждающие право на льготы его и лиц, пользующихся его помещением.

3.3.2. При неиспользовании помещения в Многоквартирном жилом доме сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Владельца при его отсутствии.

3.3.3. Использовать помещение, находящееся во владении, исключительно по назначению в соответствии с жилищным и гражданским законодательством РФ, в том числе:

- а) не производить перенос инженерных сетей, относящихся к имуществу многоквартирного дома;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулируемую и запорную арматуру;
- в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника и их оплаты без согласования с Управляющей компанией;
- г) не использовать теплоноситель из системы отопления (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды, производство слива воды из систем и приборов отопления);
- д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;



е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного жилого дома;

з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

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

3.3.4. Предоставлять Управляющей компании в течение (3) трех рабочих дней сведения о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей компании содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном жилом доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименование и реквизиты организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора.

3.3.5. Сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном жилом доме.

3.3.6. Привлекать к проведению ремонтно-отделочных работ (работ по осуществлению переоборудования и перепланировки квартиры) физических лиц и специализированные организации, имеющие соответствующие допуски к проведению работ.

3.3.7. Собственник помещений, с введенными в эксплуатацию индивидуальными приборами учета, обязан в срок с 23 по 25 число каждого месяца подавать показания приборов учета Управляющей компании через представителя Управляющей компании, через специально установленные почтовые ящики, установленные в помещениях общего пользования Многоквартирного дома, а так же по средствам сети Интернет по адресу ru_sks@mail.ru. В случае неподдачи показаний приборов учета в вышеуказанный период времени, расчет за коммунальные услуги производится исходя из нормативов потребления коммунальных услуг. После подачи Собственником показаний индивидуальных приборов учета, в случае выявления переплаты, производится перерасчет.

3.3.8. Если индивидуальные приборы учета с импульсным выходом выведены на единый комплекс учета энергопотребления жилого дома, то сведения о показаниях индивидуальных приборов учета снимаются представителем Управляющей компании самостоятельно.

3.3.9. Оплачивать услуги по техническому обслуживанию, ремонту и поверке приборов учета (индивидуальных и общедомовых) независимо от пользования услугами холодного и горячего водоснабжения, канализации.

3.3.10. Нести ответственность за сохранность и целостность приборов и узлов учета, пломб на них, за нарушение схемы учета воды.

3.3.11. Сообщать представителю Управляющей компании не позднее 3-х суток о дате и характере неисправности или повреждения квартирного прибора учета или повреждения пломбы.

3.3.12. Не допускать установку, ремонт и/или обслуживание квартирных приборов учета воды Собственником, за исключением случаев, когда работы производятся специализированными организациями, имеющие допуски на такие виды услуг.

3.3.13. Осуществлять оплату расходов в соответствии с предоставленным Управляющей компанией платежным документом по управлению, содержанию и ремонту мест общего пользования жилого многоквартирного дома, придомовой территории, обслуживанию и ремонту инженерного оборудования дома (техническое обслуживание), находящегося в общем владении, пропорционально доле частного владения (общей площади помещения), а так же коммунальные и прочие услуги в порядке и на условиях, определенных настоящим Договором.

3.3.14. При проведении Владелцем работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в настоящем Договоре.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль выполнения Управляющей компанией ее обязательств по настоящему Договору.

3.4.2. Получать жилищно-коммунальные услуги надлежащего качества, при необходимости привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за управление, содержание и ремонт общего имущества жилого дома в случае не оказания части услуг и/или выполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме в соответствии с настоящим Договором.

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

4. Цена Договора, размер платы за управление, эксплуатацию, содержание и ремонт общего имущества жилого дома, коммунальные и дополнительные услуги.

- 4.1. Цена Договора и размер платы за управление, эксплуатацию, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорционально занимаемому Собственником помещения, и производится согласно утвержденного тарифа и плана текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома.
- 4.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:
- стоимостью услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного жилого дома;
 - стоимостью коммунальных ресурсов, рассчитываемых как произведение среднего объема потребляемых ресурсов в Многоквартирном жилом доме и тарифов, в соответствии с положениями настоящего Договора.
- Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения Многоквартирного жилого дома устанавливается в соответствии с нормативными актами Российской Федерации и актами органов местного самоуправления. Тарифы на дополнительные услуги устанавливаются исходя из фактических расходов, согласно заключенных договоров.
- 4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного жилого дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
- 4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти и местного самоуправления в порядке, предусмотренным действующим законодательством РФ.
- 4.5. Расчет стоимости услуг холодного, горячего водоснабжения, водоотведения осуществляется в соответствии с тарифами, действующими на момент заключения Договора, и изменяется в соответствии с действующим законодательством.
- 4.6. Количество воды, полученной Собственником, определяется в соответствии с данными фактического потребления воды по показаниям общедомового и индивидуальным приборов учета холодной и горячей воды.
- 4.7. Количество сточных вод, сбрасываемых в канализацию, принимается равным сумме фактических расходов горячей и холодной воды.
- 4.8. Проверка узлов учета (индивидуальных приборов учета) воды осуществляется в установленном порядке за счет средств Собственника, по истечении межповерочного интервала, в соответствии с требованиями технической документации предприятия-изготовителя прибора учета. Приборы учета должны быть опломбированы. Установка и эксплуатация неопломбированных счетчиков запрещается.
- 4.9. Расчеты за техническое обслуживание и ремонт общедомовых и индивидуальных приборов учета производятся по тарифам, утверждаемым органом государственной власти или местного самоуправления, полномочным утверждать соответствующие тарифы в месте оказания услуг.
- 4.10. В случае, если тарифы, предусмотренные п. 4.9. настоящего Договора, решением полномочного органа власти не установлены, тарифы устанавливаются Управляющей компанией самостоятельно, исходя из фактических расходов.
- 4.11. В период осуществления ремонта, замены, проверки индивидуального или коллективного прибора учета, объемы потребления холодной, горячей воды, отведенных бытовых стоков, электрической и тепловой энергии для расчета платы за коммунальные услуги исчисляются как среднемесячное потребление коммунальных ресурсов и среднемесячный объем отведенных бытовых стоков, определенные по указанному прибору за последние 12 (двенадцать) месяцев, а если период работы индивидуального или коллективного прибора учета составил меньше 12 (двенадцати) месяцев, - то за фактический период работы прибора учета.
- 4.12. В случае неисправности индивидуального прибора учета (если в помещении объем потребления коммунальных ресурсов определяется несколькими приборами учета, то при неисправности хотя бы одного прибора учета или по истечении срока его проверки, установленного изготовителем, если иное не установлено нормативными правовыми актами Российской Федерации, либо в случае нарушения целостности на нем пломб) расчеты производятся в соответствии с нормативами потребления коммунальных услуг.
- 4.13. Плата за коммунальные услуги по индивидуальным приборам учета вносится, начиная с даты ввода в эксплуатацию приборов и узлов учета потребления воды.
- 4.14. Оплата за отопление (отопительный сезон, устанавливается в соответствии с решениями уполномоченных органов) производится в соответствии с тарифом, утверждаемым органом государственной власти или местного самоуправления, соразмерно доле занимаемого владельцем помещения исходя из общей площади помещения, по показаниям общедомового прибора учета.
- 4.15. Плата за управление, содержание и ремонт общего имущества жилого дома, соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги, вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.



4.16. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за фактически оказываемые Управляющей компанией услуги и выполняемые работы.

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

4.18. При наличии просроченной задолженности за жилищно-коммунальные и дополнительные услуги, денежные средства, перечисленные Собственником на расчетный счет Управляющей компании, независимо от назначения платежа и периода оплаты, указанного в платежном документе, засчитываются в погашение задолженности за жилищно-коммунальные и дополнительные услуги предыдущих периодов, а в оставшейся части в счет текущей оплаты, согласно условиям настоящего Договора.

4.19. Владелец не вправе требовать изменения размера оплаты, если оказанные услуги и выполнение работ не надлежащего качества и/или с перерывами, прерывающими установленную продолжительность, связаны с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имущества или вследствие действия обстоятельств неопределенной силы

4.20. Услуги Управляющей компании, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон, оформленному в письменном виде.

5. Ответственность сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным жилым домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей компании пени в размере и в порядке, установленных ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.3. Управляющая компания не несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном жилом доме, возникший в результате строительных недостатков и скрытых дефектов, выявленных при эксплуатации Многоквартирного жилого дома.

5.4. В случае невыполнения Собственником обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Управляющая компания вправе приостановить предоставление коммунальных услуг до полного погашения задолженности в соответствии с порядком, предусмотренным действующим законодательством.

6. Порядок изменения и расторжения Договора

6.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Настоящий Договор может быть расторгнут:

6.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путем уведомления Управляющей компании о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

- принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей компании, о чем Управляющая компания должна быть предупреждена не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей заверенной копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей компании, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за месяц до прекращения настоящего Договора в случае:

- уступки прав и обязанностей по соглашению о временном управлении жилым домом и долевой участии в его содержании и ремонте иной управляющей компании;

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

6.1.2. По соглашению сторон.

6.1.3. В судебном порядке.

6.1.4. В случае ликвидации Управляющей компании.

6.1.5. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

6.2. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей компании по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая компания одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

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

6.4. Расторжение настоящего Договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей компанией затрат (работ, услуг) во время действия настоящего Договора.

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

6.6. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренным жилищным и гражданским законодательством.

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 месту нахождения Управляющей компании по заявлению одной из Сторон.

8. Обстоятельства непреодолимой силы

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

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более 2 (двух) месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

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

9. Срок действия Договора.

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами и действует до момента выбора иного способа управления жилым многоквартирным жилым домом.

9.2. Управляющая компания приступает к исполнению своих договорных обязательств с момента включения данного многоквартирного дома Государственной жилищной инспекцией, в реестр домов, находящихся в управлении ООО УК «СТРОЙКЛИМАТСЕРВИС», но не ранее 01.02.2018года.

10. Прочие условия

10.1. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями, и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

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

Приложения:

1. Перечень работ (услуг) по управлению, эксплуатации, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на 2-х листах.

2. Состав общего имущества Многоквартирного дома на 1-м листе.

11. Реквизиты Сторон

От Собственников: От Собственников: Быковский Роман Александрович, пол – мужской, дата рождения 06.04.1982 г.р., паспорт серия 3604 № 985948 выдан Шигонским РОВД Самарской области, код подразделения 632-031, зарегистрированный по адресу: Москва, Рязановское поселение, поселок Знамя Октября, мкр. Родники 1-259
Тел. 8-968-591-35-68

От Управляющей компания:

Общество с ограниченной ответственностью УК «СТРОЙКЛИМАТСЕРВИС»

Адрес: 141802 Московская область, г. Дмитров, ул. Пионерская, д.2, пом.9

ИНН/КПП 5007088525/500701001

Р/с 40702810940000014865 в Дмитровском отделении ГО МО СРБ Сбербанк России

К/с 30101810400000000225, БИК 044525225

12. Подписи и печати Сторон

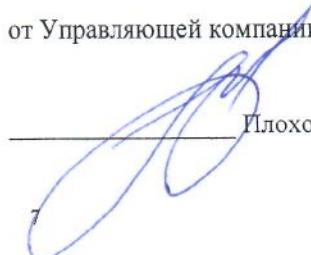
от Собственника



Быковский Р.А.

Собственник

от Управляющей компании



Плохотнюк Д.Ю.

Управляющая компания

Перечень работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: Московская область, г.Дмитров, ул.Московская 23				
№ п/п	Виды работ и услуг	Наименование работ	Периодичность проведения работ	
1	Текущий ремонт конструктивных элементов	1. Фундаменты	По мере необходимости	
		Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.		
		2. Стены и фасады		
		Заделка и восстановление архитектурных элементов; ремонт и окраска фасадов.		
		3. Перекрытия		
		Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.		
		4. Крыши		
		В кровлях из рулонных материалов (отложение, отслоения, разрывы и пробоины, местные просадки, расслоение в швах и между полотнищами, вздутия, растрескивания кровельного и защитного слоев)		
		5. Оконные и дверные заполнения		
		Смена и восстановление отдельных элементов и заполнений.		
		6. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды		
		Восстановление или замена отдельных участков и элементов.		
		7. Полы в местах общего пользования		
		Замена, восстановление отдельных участков.		
8. Внутренняя отделка				
Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических и других общедомовых вспомогательных помещениях.				
2	Обслуживание внутридомового инженерного оборудования	Технический осмотр внутридомового инженерного оборудования:	2 раза в год	
		1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (набивка сальников, устранение утечек, засоров)		
		2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляций, устранений течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухохорборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентиляей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры)		
		3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена и ремонт выключателей, мелкий ремонт электропроводки)		По мере необходимости
		4. Прочистка канализационного лежачка.		1 раз в год
		5. Проверка исправности канализационных вытяжек.		
3	Подготовка к сезонной эксплуатации внутридомового инженерного оборудования	Работы, выполняемые при подготовки внутридомового инженерного оборудования к эксплуатации в зимний период:	Май - Сентябрь Май - Сентябрь Август Сентябрь	
		1. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.		
		2. Ремонт, регулировка испытание систем центрального отопления.		
		3. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещений.		
4	Текущий ремонт внутридомового инженерного оборудования	4. Регулировка и наладка систем центрального отопления.	По мере необходимости	
		1. Центральное отопление.		
		Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления.		
		2. Водопровод и канализация, горячего водоснабжение.		
		Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения в жилых зданиях.		
3. Электроснабжение и электротехнические устройства.				
Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.				
5	Обслуживание крышной котельной	1. Проверка работоспособности насосного оборудования, системы автоматики, запорной арматуры, электрооборудования, КИП.	Ежедневно	
		2. Устранение неисправностей в оборудовании.	По мере необходимости	
		3. Проверка состояния теплообменного оборудования	Ежедневно	
		4. Проведение мероприятий по плановой остановке работы оборудования.	2 раза в год	

6	Диспетчерское обслуживание	Работы по круглосуточному диспетчерскому обслуживанию автономной крышной газовой котельной.	Круглосуточно	
7	Уборка придомовой территории	Холодный период.		
		1. Подметание свежесвыпавшего снега толщиной слоя 2см	2 раза в сутки в снегопад	
		2. Сдвигка и подметание снега.	1 раз в сутки в снегопад	
		3. Посыпка территорий песком или смесью песка с хлоридами.	1 раз в сутки при гололеде	
		4. Очистка от уплотненного снега территории	1 раз в сутки	
		5. Очистка территорий от снега наносного происхождения или подметание от снежного покрова территорий.	1 раз в сутки	
		6. Очистка территорий от наледи и льда.	1 раз в сутки при гололеде	
		7. Очистка урн от мусора.	1 раз в сутки	
		8. Очистка газонов от случайного мусора	1 раз в сутки	
		Теплый период.		
		1. Подметание территории	Ежедневно	
		2. Очистка урн от мусора.	Ежедневно	
3. Очистка газонов от случайного мусора	Ежедневно			
8	Обслуживание оборудования крышной котельной	Поддержание в оборудования автономной крышной котельной в рабочем состоянии с выполнением диагностики, настройки, и при необходимости, замены деталей и узлов тепломеханической части, газооборудования и газопроводов, газоиспользующего оборудования, электрооборудования, КИП, автоматики безопасности и сигнализации, химводоподготовки.	Ежемесячно	
9	Обслуживание наружного газопровода	Обслуживание надземного участка и фасадного газопровода.	1 раз в год	
10	Обслуживание узла учета газа	Проведение ежемесячного сервисного профилактического обслуживания и текущего ремонта узла учета газа.	Ежемесячно	
11	Обслуживание газораспределительного пункта	Техническое обслуживание МРП-900 наружного газопровода автономной котельной.	Ежемесячно	
12	Обслуживание общедомовых приборов учета и пожарной станции	1. Обслуживание общедомовых приборов учета холодного, горячего водоснабжения, отопления.	Ежемесячно	
		2. Обслуживание повысительной пожарной станции.	Ежемесячно	
		3. Снятие показаний общедомовых приборов учета с передачей их в ресурсоснабжающие организации.	Ежемесячно	
13	Обслуживание системы пожаротушения	1. Регламентное обслуживание	Ежемесячно	
		2. Внеплановое обслуживание по заявкам.	По мере необходимости	
		3. Проверка внутреннего пожарного водопровода на водоотдачу, пожарных кранов.	1 раз в год	
		4. Перемотка пожарных кранов.	1 раз в год	
14	Вывоз мусора	1. Сбор и временное хранение ТБО в металлических мусоросборных контейнерах на специализированных площадках. Вывоз и захоронение ТБО на полигоне.	Согласно графика	
		2. Уборка внутри контейнерной площадки и участка перед площадкой на расстоянии 5 метровой зоны.		
15	Управление многоквартирным домом	Управление многоквартирным домом	Ежедневно	
		Ввод информации		
		Учет расчетов с поставщиками		
		Контроль за техническим состоянием		
		Финансово-экономическая деятельность		
		Контроль оплаты жилищно-коммунальных услуг		
		Договорно-правовая деятельность		
Расчет, прием и учет платежей				

Подписи сторон:

от Собственника

Быковский Р.А.

от Управляющей компании

Плохотнюк Д.Ю.

Состав общего имущества Многоквартирного жилого дома по адресу:
Московская обл., г. Дмитров, ул. Московская д. 23

1. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
2. Крыши;
3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
4. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
6. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
7. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.
8. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях. В случае самовольной установки собственником помещения первого запорно-регулирующего крана ответственность за последствия аварийной ситуации возлагается на Собственника.
9. Внутридомовая система отопления включая оборудование (крышной газовой котельной), состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.
10. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов Многоквартирного жилого дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Подписи сторон:

«Собственник»

Управляющая компания
ООО УК «СТРОЙКЛИМАТСЕРВИС»



Быковский Р.А.



Плохотнюк Д.Ю.