

Договор № 7/кв ____/____
управления многоквартирным домом № 7 по ул. Ялагина в г. Электросталь

г.о. Электросталь, Московская область

«___» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Сервис-М», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора _____, действующего на основании Устава, и
Гр. РФ _____, дата рождения _____, пол: _____, место рождения: _____, паспорт: _____, выдан: _____; код подразделения: _____, адрес места жительства: _____, именуемые в дальнейшем «Собственник», вместе именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным домом № 7 по ул. Ялагина в г. Электросталь:

1. Цель Договора

1.1. Целью настоящего Договора является обеспечение надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме № 7 по ул. Ялагина в г. Электросталь (далее по тексту – «МКД»), решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг, соответствия потребительских характеристик МКД санитарным, гигиеническим, техническим и иным требованиям, предъявляемым к многоквартирным домам законодательством Российской Федерации.

2. Общие положения

2.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников от «17» декабря 2010 г.

2.2. Условия настоящего Договора определены и утверждены на общем собрании собственников МКД и являются одинаковыми для всех собственников помещений МКД.

3. Термины, используемые в Договоре

В настоящем Договоре используются следующие термины:

Пользователи – Собственник, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользующиеся ими на основании договоров аренды (найма) либо по иным законным основаниям.

Состав имущества – общее имущество МКД, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие 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.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД (доля Собственника помещения в данном доме) – доля, определяемая отношением общей площади помещения Собственника к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий.

Коммунальные услуги – холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение.

Содержание общего имущества МКД – комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем.

Текущий ремонт общего имущества МКД – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем МКД для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

4. Предмет Договора

4.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственника помещения (**однокомнатная квартира № ____ общей площадью жилых помещений ____ кв.м., расположена на ____ этаже семнадцатизэтажного монолитно-кирпичного МКД**), в течение согласованного срока за плату, обязуется осуществить комплекс работ и услуг по управлению МКД, включающему оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, состав и состояние которого указаны в приложении №4 к настоящему Договору, предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность, указанную в настоящем Договоре.

4.2. Собственник обязуется оплачивать услуги и работы Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором.

4.3. Стороны определяют обязательный перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД, который определен в приложении №1 к настоящему Договору и является неотъемлемой частью.

4.4. Граница ответственности Собственника за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования отражена в акте по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником (приложение №2 к настоящему Договору).

4.5. Состав общего имущества МКД, в отношении которого будет осуществляться управление, изложен в приложении №4 к настоящему Договору.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Управляющая организация обязуется в пределах средств, фактически полученных от Собственника:

5.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению МКД с даты заключения настоящего Договора.

5.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.1.3. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры с целью обеспечения коммунальными услугами Собственника (Пользователей) в объемах и с качеством в соответствии с законодательством РФ. Осуществлять контроль за соблюдением договоров с ресурсоснабжающими организациями, качеством и количеством подаваемых в МКД коммунальных ресурсов, а при наличии в МКД коллективных (общедомовых) приборов учета вести их учет.

5.1.4. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими

установленную продолжительность, провести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с законодательством РФ.

5.1.5. Информировать Собственника (Пользователя) об изменении размера платы, предусмотренного настоящим Договором.

5.1.6. Представлять интересы Собственника, связанные с управлением МКД, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм.

5.1.7. При исполнении своих обязательств по настоящему Договору обеспечить сохранность и надлежащее использование объектов, входящих в состав общего имущества МКД.

5.1.8. Вести и обеспечить сохранность имеющейся технической документации по МКД, а также хозяйственно-финансовой документации и расчетных документов, связанных с исполнением настоящего Договора.

5.1.9. Систематически проводить технические осмотры общего имущества МКД.

5.1.10. Производить начисления платежей за управление, содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и иные виды услуг и предоставлять их Собственнику в форме платежных документов в срок до пятого числа месяца следующего за расчетным.

5.1.11. Перечислять организациям в порядке и сроки, установленные заключенными договорами, принятые у Собственника денежные средства в уплату платежей за предоставленные ими услуги или выполненные работы.

5.1.12. Вести прием и рассмотрение индивидуальных обращений, заявлений и жалоб Собственника на действия (бездействия) Управляющей организации, принимать меры по устранению недостатков в управлении МКД.

5.1.13. Принимать меры по устранению аварийных ситуаций в МКД.

5.1.14. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год в течение первого квартала следующего года.

5.1.15. Осуществлять выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД в случае принятия Собственником соответствующего решения, оформленного протоколом общего собрания.

5.1.16. Оказывать дополнительные услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества МКД и жилых помещений, не предусмотренные предметом настоящего Договора и не противоречащие действующему законодательству, за дополнительную плату на основании решения общего собрания собственников или по письменному заявлению Собственника.

5.2. Управляющая организация вправе:

5.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником (Пользователем) своих обязанностей по настоящему Договору.

5.2.2. Самостоятельно определять порядок и способ оказания услуг и выполнения работ по управлению МКД, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы на выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

5.2.3. Ежемесячно проверять правильность показаний и сохранность пломб приборов учета потребляемых Собственником ресурсов. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником (Пользователем), проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний счетчиков.

5.2.4. По согласованию с Собственником помещения производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещениях Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

5.2.5. Без предварительного уведомления Собственника приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, тепло- и электроснабжение, а также водоотведение;

б) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения.

5.2.6. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) Собственника в случае:

а) неполной оплаты Собственником (Пользователем) коммунальных услуг;

б) проведения планового-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в МКД;

в) выявления факта самовольного подключения Собственника (Пользователя) к внутридомовым инженерным системам;

г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

д) использования Собственником (Пользователем) бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения;

е) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверенного подразделением государственной жилищной инспекции субъекта Российской Федерации или иным органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем, а также внутриквартирного оборудования установленным требованиям.

5.2.7. Проверять соблюдение Собственником (Пользователем) требований, установленных настоящим Договором и действующим законодательством.

5.2.8. Требовать от Собственника (Пользователя) своевременного внесения платы за оказываемые услуги и выполняемые работы.

5.2.9. Принимать меры по взысканию задолженности по платежам за содержание и ремонт общего имущества МКД, коммунальным и другим услугам в установленном законом порядке.

5.2.10. Производить судебное взыскание долговых требований, вытекающих из настоящего Договора, по отношению к Собственнику (Пользователю), возникших в результате неоплаты Собственником (Пользователем) оказанных и выполненных Управляющей организацией услуг и работ.

5.2.11. Подготавливать и вносить предложения Собственнику о необходимости проведения капитального ремонта в МКД, об оплате расходов на капитальный ремонт, порядке финансирования ремонта, сроках проведения работ и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

5.2.12. Принимать участие в общих собраниях собственников МКД.

5.2.13. Требовать от Собственника (Пользователя) возмещения убытков, понесенных в результате нарушения Собственником обязательств по настоящему Договору и возмещения затрат на ремонт поврежденного общего имущества в МКД по вине Собственника.

5.2.14. Выступать истцом и ответчиком при возникновении неурегулированных разногласий по заключенным договорам.

5.2.15. Оказывать Собственнику (Пользователю) на возмездной основе другие дополнительные услуги, не противоречащие действующему законодательству. Стоимость дополнительных услуг не включается в расчет оплаты за управление,

содержание и ремонт общего имущества и по соглашению сторон оплачивается Собственником (Пользователем) дополнительно.

5.2.16. При возникновении аварийной ситуации, пожара, в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственника в присутствии и при помощи представителей правоохранительных органов и МЧС получить доступ в помещение с обязательным составлением акта.

5.2.17. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

5.3. Собственник обязуется:

5.3.1. Использовать помещения, принадлежащие ему на праве собственности, а также общее имущество в МКД в соответствии с их назначением, бережно относиться к санитарно-техническому оборудованию, МКД и объектам благоустройства без ущемления жилищных и иных прав и свобод других граждан:

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

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров (складирование строительного и крупногабаритного мусора, мебели, детских санок, лыж, детских колясок и иных предметов), проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в помещениях МКД работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях (ограничение времени выполнения таких работ может быть установлено на общем собрании собственников);

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до ступени, не нарушающей покоя жильцов МКД в ночное время (под ночным временем понимается: с 22.00 до 06.00 в рабочие дни и с 23.00 до 9.00 в выходные дни: суббота и воскресенье);

- другие требования, предусмотренные нормативными правовыми актами Российской Федерации.

5.3.2. Нести расходы на управление, содержание и ремонт общего имущества в МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, расходы за коммунальные услуги исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемые по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, и установленных органом местного самоуправления, производить оплату и доплату в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, на условиях настоящего Договора и в порядке, установленном решением общего собрания собственников помещений в МКД, путем осуществления ежемесячной платы до десятого числа месяца следующего за расчетным месяцем, согласно получаемым платежным документам.

5.3.3. В месячный срок с даты заключения настоящего договора установить в своем помещении приборы учета, обеспечить их надлежащую эксплуатацию, ремонт, обслуживание и своевременную поверку за счет собственных средств силами соответствующих специализированных организациях с обязательным участием Управляющей организации в процессе установки, проверки и пломбировки, с последующим своевременным предоставлением Управляющей организации соответствующей документации. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если в помещении Собственник не установит приборы учета, не произведет в установленном законодательством порядке с участием Управляющей организации их проверку и пломбировку, в том числе, если приборы учета не поверены, объем потребления коммунальных услуг определяется без показания приборов учета исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, и установленных органом местного самоуправления на соответствующую календарную дату.

5.3.4. При наличии индивидуального прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания Управляющей организации не позднее 26-го числа текущего месяца.

5.3.5. Обеспечить беспрепятственный доступ к коммуникациям инженерно-технического оборудования МКД, находящимся в занимаемых жилых помещениях Собственника, представителям Управляющей организации и другим полномочным должностным лицам, осуществляющим жилищно-коммунальное обслуживание МКД, для осмотра и контроля их состояния, для плановой проверки правильности показаний и сохранности пломб приборов учета потребляемых Собственником ресурсов (плановая проверка устанавливается один раз в месяц), а также для выполнения необходимых ремонтных работ по ликвидации аварий либо неисправностей оборудования МКД, находящегося в жилых помещениях.

5.3.6. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки помещений, установленный действующим законодательством Российской Федерации. Предоставлять, в случае проведения мероприятий по переустройству, переоборудованию, перепланировке помещения, для согласования Управляющей организации эскиз, и (или) проект переустройства, техническую и иную документацию, имеющую отношение к проводимым работам. Не проводить работы без предварительного согласования и разрешения Управляющей организации, межведомственной комиссии при Администрации городского округа Электросталь Московской области. В противном случае, ответственность за возможное возникновение негативных последствий и вреда несет Собственник. Граница ответственности Собственника за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования отражена в акте по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником (приложение №2 к настоящему Договору). В противном случае, ответственность за возможное возникновение негативных последствий и вреда несет Собственник.

5.3.7. Не нарушать проектную систему естественного воздухообмена занимаемых помещений в процессе проведения мероприятий по переустройству помещений. В противном случае, ответственность за возможное возникновение негативных последствий и вреда несет Собственник.

5.3.8. Не производить мероприятий по переоборудованию, изменяющих проектную конструкцию подводящих инженерных сетей и затрагивающих целостность общих внутридомовых стояков отопления, холодного, горячего водоснабжения и канализации, в том числе не устанавливать регулирующую и запорную арматуру на общих внутридомовых стояках (изменение конструкции подводящих сетей, их диаметра, сокрытия в стенах приводит к изменению работоспособности сетей и значительно усложняет обслуживание этих сетей). При замене инженерного оборудования, находящегося в помещении Собственника, согласовать проект установки, предоставить сертификат на инженерное оборудование, сдать Управляющей организации по акту вновь установленное инженерное оборудование (в частности отопительные приборы – батареи). В противном случае, ответственность за возможное возникновение негативных последствий и вреда несет Собственник.

5.3.9. Не производить мероприятий по переносу и (или) устройству дополнительных радиаторов отопления в

застекленных лоджиях и балконах и не устанавливать дополнительные секции приборов отопления в жилых помещениях без письменного согласия Управляющей организации (установка более мощных отопительных приборов ведет к разбалансировке тепла по стояку отопления, что влияет на качество получаемой услуги отопления всеми потребителями к повышению затрат на приобретение данной услуги). В противном случае, ответственность за возможное возникновение негативных последствий и вреда несет Собственник.

5.3.10. Не устанавливать запорно-регулирующую арматуру на входе в помещение (стояке) без письменного согласования с Управляющей организацией (граница ответственности Собственника за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования отражена в акте по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником, являющемся приложением №2 к настоящему Договору). В случае самовольной замены запорно-регулирующей арматуры, Управляющая организация не несет ответственности за причиненный ущерб Собственником перед третьими лицами.

5.3.11. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети без письменного согласования и разрешения Управляющей организации, представителя электроснабжающей организации города, межведомственной комиссии при Администрации городского округа Электросталь Московской области. В противном случае, ответственность за возможное возникновение негативных последствий и вреда несет Собственник.

5.3.12. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без письменного согласования с Управляющей организацией. В противном случае, ответственность за возможное возникновение негативных последствий и вреда несет Собственник.

5.3.13. Не нарушать систему пожарной сигнализации и дымоудаления в помещениях, принадлежащих Собственнику. В противном случае, ответственность за возможное возникновение негативных последствий и вреда несет Собственник.

5.3.14. Не производить демонтаж кнопки принудительного включения пожарной сигнализации, датчиков пожарной сигнализации. При необходимости демонтажа датчиков оборудования пожарной сигнализации на время проведения ремонтных работ в помещении собственника, Собственник обязан уведомить Управляющую организацию за 3 дня до предполагаемой даты проведения работ и восстановить в последующем за счет собственных средств указанное оборудование. В противном случае, ответственность за возможное возникновение негативных последствий и вреда несет Собственник.

5.3.15. Не производить слив холодной и горячей воды из системы и приборов отопления. При необходимости слива воды из системы холодного, горячего водоснабжения и системы отопления, Собственник дополнительно оплачивает стоимость услуги по сливу и наполнению системы, а также стоимость объема воды и теплоносителя, необходимого для наполнения системы. В противном случае, ответственность за возможное возникновение негативных последствий и вреда несет Собственник.

5.3.16. Не совершать действий, связанных с отключением МКД от подачи электроэнергии, воды и тепла. В противном случае, ответственность за возможное возникновение негативных последствий и вреда несет Собственник.

5.3.17. Во время проведения общестроительных, монтажных и отделочных работ складировать строительный и крупногабаритный мусор (КГМ) только в бункеры-накопители для вывоза КГМ. Запрещается хранение стройматериалов и складирование мусора в местах общего пользования.

5.3.18. Незамедлительно сообщать Управляющей организации обо всех замеченных неисправностях на конструктивных элементах здания и придомовой территории, в работе коммуникационных сетей, оборудования, приборов учета мест общего пользования, снижения параметров качества коммунальных услуг, а также других существенных обстоятельствах, которые ухудшают качество исполнения работ в соответствии с настоящим Договором.

5.3.19. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственника по предмету настоящего Договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственника или иных Пользователей) во всех организациях.

5.3.20. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении Собственника, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, права на льготы для расчетов платежей за услуги по настоящему Договору;
- о проводимых с помещением, принадлежащим Собственнику, сделках, влекущих смену Собственника указанного помещения.

5.3.21. В течение 3 (трех) дней уведомить Управляющую организацию об отчуждении жилых помещений в МКД и поставить в известность нового собственника жилого помещения о заключении настоящего Договора. Представить Управляющей организации копию договора купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника, владельца, пользователя. В противном случае с Собственника не снимается обязанность по оплате всех платежей по настоящему Договору.

5.3.22. Не передавать предусмотренные настоящим Договором права другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора.

5.3.23. Оповещать извещением не позже чем за два месяца Управляющую организацию о решениях, принимаемых общим собранием собственников помещений МКД, касающихся расторжения настоящего Договора.

5.3.24. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией, не установленных настоящим Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника или иных Пользователей, либо в связи с нарушением Собственником или иными Пользователями Правил пользования жилыми помещениями, указанные работы проводятся за счет Собственника.

5.3.25. Лица, проживающие в жилых помещениях, пользуются наравне с Собственником всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и указанными лицами. Указанные лица обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

5.3.26. Иное лицо (Пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

5.3.27. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Московской области и муниципальными правовыми актами органа местного самоуправления применительно к условиям настоящего Договора.

5.4. Собственник имеет право:

5.4.1. На своевременное и качественное получение услуг в соответствии с установленными стандартами и нормами, в том числе на незамедлительное устранение аварий и неисправностей в пределах эксплуатационной ответственности Сторон

(приложение № 2 к настоящему Договору).

5.4.2. Предъявлять Управляющей организации требования по выполнению настоящего Договора.

5.4.3. Получать от Управляющей организации справки, предоставление которых входит в обязанность последнего.

5.4.4. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, путем создания инициативной группы из лиц, не имеющих задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг, избранной на общем собрании собственников в МКД.

5.4.5. Требовать от других собственников и пользователей помещений в МКД совместно нести необходимые расходы по оплате жилищно-коммунальных услуг.

5.4.6. В соответствии с действующим законодательством установленные льготы и субсидии по оплате жилищно-коммунальных услуг. Льготы и субсидии предоставляются по заявленному характеру, то есть с момента предъявления удостоверяющих документов на право пользования конкретной льготой.

5.4.7. В случае необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

5.4.8. Получать дополнительные услуги, предоставляемые Управляющей организацией, за свой счет.

5.4.9. Требовать от Управляющей организации отчет о выполнении настоящего Договора в сроки установленные настоящим Договором.

5.4.10. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством, применительно к настоящему Договору.

5.5. Стороны обязуются:

5.5.1. Содержать общее имущество собственников помещений в МКД в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

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

5.6. При заключении Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору, Управляющая организация обязуется оказывать Собственнику (Пользователю) содействие в решении следующих вопросов (услуги и работа оплачиваются дополнительно):

- оформление копий документов: выписок, справок, связанных с правом собственности Собственника на помещение;
- оформление копий документов: выписок, справок, связанных с перепланировкой помещения;
- ремонт помещения Собственника;
- оказание Собственнику содействия в оформлении документов для передачи помещений в аренду (найм);
- решение иных вопросов.

6. Цена и порядок расчетов по договору

6.1. Собственник (Пользователь) помещения производит оплату в рамках настоящего Договора в соответствии с приложением № 3 к настоящему Договору, включающую в себя:

- плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД;
- плату за коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение);
- плату за дополнительные услуги согласно решения общего собрания собственников помещений МКД.

6.2. Размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в МКД определен на общем собрании собственников по тарифам, установленным органом местного самоуправления об установлении размеров платы за управление, содержание и ремонт в МКД соразмерно плате для нанимателей жилых помещений на соответствующий календарный год для данной категории домов, в соответствии с действующим Перечнем услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД (приложение № 1 к настоящему Договору).

Изменение размеров платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в МКД на следующие календарные года, производится по тарифам, установленным органом местного самоуправления на последующие календарные года, и дополнительного согласования Сторон настоящего Договора не требуется, общее собрание собственников не проводится.

6.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из объема потребляемых коммунальных услуг (показаний приборов учета), а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации и установленных органом местного самоуправления на соответствующий календарный год. Размер платы за коммунальные услуги с учетом установленных надбавок к тарифам для потребителей услуг рассчитывается Управляющей организацией на основании нормативных правовых актов органов государственной власти субъектов Российской Федерации и муниципальных правовых актов органов местного самоуправления, установленных на соответствующий календарный год.

Изменение размеров платы за коммунальные услуги и надбавок к тарифам для потребителей услуг на следующие календарные года, производится по тарифам, установленным нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации и муниципальных правовых актов органов местного самоуправления на последующие календарные года, и дополнительного согласования Сторон настоящего Договора не требуется, общее собрание собственников не проводится.

6.4. Размер платы за дополнительные услуги по настоящему Договору определен на общем собрании собственников с учетом предложений Управляющей организации в соответствии с действующим Перечнем услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД (приложение № 1 к настоящему Договору). Размер платы за дополнительные услуги не может быть ниже размера платы, установленной соответствующими организациями, выполняющими такие услуги.

Изменения размера платы за дополнительные услуги, предусмотренные настоящим Договором, определяются на общем собрании собственников, и дополнительного согласования Сторон настоящего Договора не требуется.

6.5. Размер платы по новым тарифам взимается с Собственника в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

6.6. Оплата Собственником (Пользователем) оказанных ему услуг по настоящему Договору осуществляется на основании выставяемого Управляющей организацией платежного документа.

6.7. В случае изменения стоимости услуг по настоящему Договору Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

6.8. Льготы Собственнику (Пользователю) по оплате услуг, являющихся предметом настоящего Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

6.9. Срок внесения Собственником (Пользователем) платежей производится ежемесячно до десятого числа месяца следующего за расчетным месяцем. Оплата за первые четыре месяца производится авансовым платежом в течение трех дней с момента заключения настоящего Договора.

6.10. Иные сроки выставления платежных документов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты предусмотренных услуг устанавливаются Управляющей организацией и доводятся до сведения Собственника (Пользователя) в соответствии с порядком, устанавливаемым Управляющей организацией.

6.11. В случае возникновения необходимости проведения не установленных настоящим Договором работ и услуг, Собственник на общем собрании определяет необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе МКД. Оплата в установленном случае производится Собственником или иным Пользователем в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником или иным Пользователем до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

6.12. Капитальный ремонт общего имущества в МКД проводится за счет Собственника на основании решения общего собрания собственников. Решение общего собрания собственников помещений в МКД об оплате расходов на капитальный ремонт МКД принимается с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт МКД распространяется на всех собственников помещений в этом доме. При переходе права собственности на помещение в МКД к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт МКД.

6.13. Неиспользование Собственником (Пользователем) помещения не является основанием невнесения платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в МКД, за капитальный ремонт общего имущества в МКД, коммунальные и другие услуги, установленные общим собранием собственников в МКД и настоящим Договором.

7. Ответственность Сторон

7.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный МКД в результате ее действий, в размере действительного причиненного ущерба.

7.2. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, несет Управляющая организация.

7.3. Управляющая организация не несет ответственности за причинение материального ущерба, возникшего в результате вандальных действий третьих лиц и в результате хищения части общего имущества МКД.

Управляющая организация не несет материальной ответственности перед Собственником за снижение параметров теплоносителя и недоотпуск тепловой энергии, вызванные следующим:

а) стихийными явлениями: гроза, буря, наводнение, землетрясение, пожар, длительное похолодание, при котором температура наружного воздуха держится более 48 часов ниже на 3°C и более расчетной температуры для отопления в данной местности, и т.п.

б) неправильными действиями Собственника или посторонних лиц, вызвавшими повреждение паро- или теплопроводов.

7.4. Собственник (Пользователь), несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилые помещения, обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

7.5. При нарушении Собственником или иным Пользователем обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Собственник несет ответственность перед другими собственниками, Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций (в том числе за причинение ущерба общему имуществу МКД).

7.6. При выявлении факта проживания в помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по настоящему Договору, Управляющая организация, после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, производит перерасчет коммунальных платежей с учетом количества людей, проживающих в помещении или работающих в квартире.

7.7. В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по настоящему Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен настоящий Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений. Настоящее условие является существенным условием для Сторон.

7.8. Собственник и иные Пользователи несут полную материальную ответственность за нарушение требований пожарной безопасности, за сохранность и обеспечение нормальных условий работы установленных в помещениях Собственника приборов учета в соответствии с действующим законодательством. В случае выхода из строя приборов учета или неправильных показаний оплата за отпущенную энергию не прекращается и отпуск энергии в этом случае определяется расчетным методом.

7.9. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7.10. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества МКД, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД.

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

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из настоящего 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, за исключением спора, связанного с взысканием задолженности за ЖКУ (в этом случае Управляющая организация вправе предъявить иск в суд без уведомления Собственника о наличии у него задолженности по месту исполнения договора (г. Электросталь, ул. Ялагина, д. 7).

8.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий настоящего Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

8.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником или иным Пользователем в течение двух недель от даты, когда было зафиксировано его обращение в Управляющую организацию. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

8.4. Затраты, связанные с выполнением не оговоренных настоящим Договором работ, в т.ч. возникших по объективным

причинам, связанным с ростом цен, аварийными ситуациями, происшедшими не по вине Управляющей организации и организаций, с которыми Управляющая организация заключила договоры, покрываются Собственниками дополнительно на основании письменного расчёта Управляющей организации.

8.5. Управляющая организация не несет материальной ответственности за несоответствие параметров теплоносителя температурному графику в случае решения органа местного самоуправления о введении графика ограничений подачи тепловой энергии и воды или отключения отопления ранее установленного срока.

8.6. Обязанности по оплате в рамках настоящего Договора возникают с момента заключения настоящего Договора.

8.7. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9. Непреодолимая сила

9.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение настоящего Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

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

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. Срок действия Договора

10.1. Начало срока действия настоящего Договора с даты подписания Сторонами настоящего Договора и действует до _____. Действие настоящего Договора считается продленным на следующий период, если за месяц его расторжения ни одна из сторон не уведомит другую о его расторжении.

11. Изменение и расторжение Договора

11.1. В случае расторжения настоящего Договора Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до прекращения действия настоящего Договора обязана передать техническую документацию на МКД и иные, связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

11.2. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

11.3. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Собственников вследствие изменения способа управления общим имуществом МКД, Собственник обязан известить Управляющую организацию за три месяца до предполагаемой даты расторжения настоящего Договора, произвести полный расчет по настоящему Договору и оформить соглашение о расторжении настоящего Договора.

11.4. При расторжении настоящего Договора обязательства Собственников по оплате за оказанные услуги перед Управляющей организацией в рамках настоящего Договора считаются неисполненными до полного погашения задолженности.

12. Реквизиты и подписи Сторон

«Управляющая организация» ООО «Сервис-М»:

МО, Балашихинский р-он, дер. Черное, ул. Агророгодок, дом 18, пом. 3, тел. 8 (498) 698-02-62

ИНН 5001069283 КПП 500101001

Банк «Возрождение» ОАО г. Москва

Балашихинский филиал Банка «Возрождение» г. Балашиха

р/с 40702810706800140684, к/с 30101810900000000181, БИК 044525181

Генеральный директор _____ / _____ /
МП

«Собственник»

Гр. РФ _____

контактный телефон _____

_____ / _____ /

Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД

1. Услуги по управлению МКД

1.1. Выбор подрядных специализированных организаций, заключение с ними договоров, осуществление контроля за исполнением ими договорных обязательств (вывоз и захоронение ТБО, обслуживание и ремонт лифтов, обслуживание и ремонт систем вентиляции, противопожарные мероприятия, договора на работы по дезинсекции и дератизации, отдельные работы по текущему и капитальному ремонту и т.д.) - в период действия договора управления МКД (договор оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД)

1.2. Заключение договоров на поставку коммунальных ресурсов и контроль за их исполнением - в период действия договора управления МКД.

1.3. Решение вопросов ресурсосбережения в МКД - в ходе проведения ремонтов.

1.4. Установления фактов неисполнения обязательств по заключенным договорам, активирование, удержание средств, подлежащих к оплате - в период действия договора.

1.5. Приемка выполненных работ и оказанных услуг по заключенным договорам - при выполнении работ, в соответствии с заключенными договорами.

1.6. Ведение технической документации на МКД - постоянно.

1.7. Подготовка собственникам помещений предложений по перечню требуемых услуг и работ по содержанию и ремонту элементов общего имущества в МКД их объемам и качества. Планирование работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД - ежегодно.

1.8. Планирование и проведение экономических расчетов по содержанию и ремонту элементов общего имущества в МКД - постоянно.

1.9. Ведение учета собственников помещений в МКД и нанимателей жилых помещений в МКД - постоянно.

1.10. Начисление платы за жилое помещение и коммунальные услуги, изготовление платежных документов и доставка их потребителям, обеспечение сбора платежей за предоставленные ЖКУ - ежемесячно.

1.11. Принятие мер по взысканию задолженности по начисленным платежам с собственников помещений в МКД, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг - в случае возникновения задолженности.

1.12. Информирование населения - постоянно.

1.13. Прием населения, рассмотрение предложений, заявлений и жалоб от населения по качеству предоставляемых ЖКУ, принятие соответствующих мер - в соответствии с режимом работы управляющей организации.

1.14. Выдача проживающим в МКД необходимых справок - в соответствии с режимом работы управляющей организации.

1.15. Контроль за техническим состоянием общего имущества в МКД путем проведения плановых и внеплановых осмотров, обеспечивающих своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества в МКД требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан - общие плановые осмотры - 2 раза в год (весной и осенью, перед началом отопительного сезона); частичные – см. разделы; внеплановые – в случае аварий, явлений, носящих стихийный характер, выявления неисправностей.

1.16. Ведение претензионной работы – в случае необходимости.

2. Содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Содержание общего имущества в многоквартирном доме – обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, мусоропровода, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков, домофонного оборудования на входные двери подъездов) в пределах установленных норм.

2.1. Санитарное содержание придомовых территорий:

а) уборка в зимний период:

- подметание свежевывающего снега – 1 раз в сутки;
- посыпка территорий противогололедными материалами – по мере необходимости;
- подметание территорий в дни без снегопада – 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора – 1 раз в двое суток;

б) уборка в теплый период:

- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см – 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора – 1 раз в двое суток;
- уборка газонов – 1 раз в сутки;
- выкашивание газонов – 3 раза в сезон;
- подметание территорий в дни выпадения обильных осадков – 1 раз вдвое суток;
- стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев – 1 раз в год.

2.2. Санитарное содержание лестничных клеток:

а) влажное подметание лестничных площадок и маршей:

- нижних двух этажей – 6 дней в неделю;
- выше второго этажа – 1 раз в неделю;

б) мытье лестничных площадок и маршей – 1 раз в месяц;

в) влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов – 2 раза в месяц.

2.3. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

2.4. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

2.5. Техническое обслуживание помещения (помещений) «Собственника»:

- устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших не по вине «Собственника» при невозможности определения виновных лиц;

- наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, промывка трубопроводов, регулировка запорной арматуры;

- ликвидация последствий протечек и других нарушений, происшедших не по вине «Собственника»;
- ремонт электропроводки в помещении «Собственника» в случае нарушения электроснабжения по вине обслуживающей организации.

2.6. Поиск, приобретение запасных частей и расходных материалов, а также других предметов, потребность в которых возникает в процессе технического обслуживания.

2.7. Вывоз твердых бытовых отходов.

2.8. Обслуживание противопожарной системы, системы дымоудаления, системы пожаротушения мусоропроводов.

3. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, его инженерных систем и оборудования осуществляется в соответствии с утвержденным планом и согласно реальному поступлению денежных средств от Собственника.

4. Перечень видов работ по текущему ремонту:

- фундаменты – устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы;

- стены и фасады – герметизация стыков;

- крыши – латочный ремонт мягких кровель;

- оконные, дверные заполнения – малый ремонт оконных и дверных заполнений в местах общего пользования жилых домов;

- лестницы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы – восстановление или замена отдельных участков и элементов;

- полы – восстановление или замена отдельных участков полов в местах общего пользования дома;

- внутренняя отделка – восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях;

- центральное отопление – замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних систем центрального отопления согласно границ ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственником;

- водопровод, канализация, горячее водоснабжение – замена и восстановление работоспособности отдельных элементов внутренних систем водопроводов, канализации и горячего водоснабжения, включая несоосные установки в доме согласно границ ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственником;

- электроснабжение и электротехнические устройства – замена, восстановление работоспособности электроснабжения жилого дома за исключением внутриквартирных устройств и электроплит;

- вентиляция – замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции;

- внешнее благоустройство – ремонт оборудования детских площадок.

5. Предоставление дополнительных услуг согласно решения общего собрания:

5.1. Установка и обслуживание домофонного оборудования на входные двери в подъезды многоквартирного дома.

5.2. Обслуживание СКПТ (антенна).

5.3. Техническое обслуживание электросчетчиков и системы АСКУЭ.

«Управляющая организация» ООО «Сервис-М»

«Собственник»

Генеральный директор

_____ / _____ /

_____ / _____ /

Акт

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

Настоящий акт составлен между ООО «Сервис-М», именуемым в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора _____, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Собственники, именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником обозначена пунктирной линией на схеме.

2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.

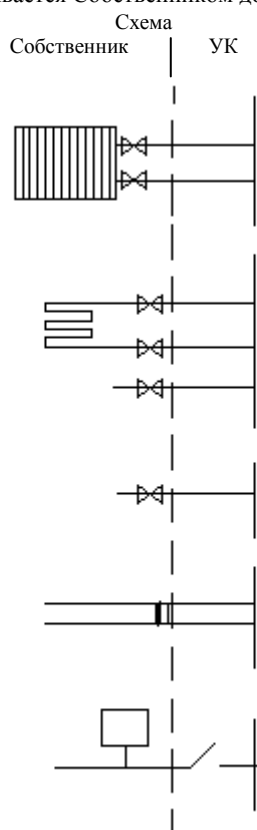
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплачиваемых Собственником за содержание общего имущества.

5. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника в размере прямого действительного ущерба.

6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ общему имуществу и имуществу других собственников, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.*

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



Ответственность сторон	
Собственник	Управляющая компания
Внутриквартирные отопительные приборы, внутриквартирные инженерные сети, отключающие устройства на ответвлениях от стояков к отопительным приборам	Стояки внутридомовой системы отопления, ответвления от стояков до первых отключающих устройств, расположенных на ответвлениях от стояков
Внутриквартирный полотенцесушитель, отключающие устройства на ответвлениях от стояков к полотенцесушителю	Стояк полотенцесушителя, ответвления от стояков до первых отключающих устройств, расположенных на ответвлениях от стояков
Внутриквартирные трубопроводы горячего и холодного водоснабжения, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, внутриквартирные инженерные сети, включая механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, расположенное на этих сетях	Стояки горячего и холодного водоснабжения до первых отключающих устройств, расположенных на ответвлениях от этих стояков
Внутриквартирная инженерная система водоотведения от первых стыковых соединений на ответвлениях от стояков, включая механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, расположенное на этих сетях	Внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из стояков, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений
Внутриквартирная система электроснабжения от индивидуального прибора учета электрической энергии и электрическое оборудование, расположенное на этих сетях	Внутридомовая система электроснабжения до индивидуальных приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях

«Управляющая организация» ООО «Сервис-М»

«Собственник»

Генеральный директор

_____/_____/_____

_____/_____/_____

РАСЧЕТ ПЛАТЫ

1. Размер платы на содержание и ремонт общего имущества в МКД с лифтом, без мусоропровода, с электрическими плитами определяется согласно решению общего собрания от «17» декабря 2010 г. и постановлению Администрации г.о. Электросталь от _____ г. № ____.

2. Размер платы за отопление (теплоснабжение) (распоряжение ТЭК Московской области от _____ №____) составляет – _____руб. за кв.м. с НДС.

3. Размер платы по горячему, холодному водоснабжению и водоотведению рассчитывается согласно показаниям приборов учета и тарифов, а при отсутствии показаний и неисправности приборов учета определяется согласно нормативов потребления отдельных видов коммунальных услуг, утвержденных нормативных правовых актов органов государственной власти субъектов Российской Федерации и муниципальных правовых актов органов местного самоуправления (постановление Администрации г.о. Электросталь Московской области от 27.12.2006 № 1180/17 и постановление Администрации г.о. Электросталь Московской области от 04.12.2009 г. № 537/9).

Размер платы за коммунальные услуги по помещениям, оборудованным приборами учета (согласно распоряжения Минэкономки МО от _____ № _____, постановления Администрации г.о. Электросталь Московской области от _____ № _____), составляет:

- горячее водоснабжение -	_____руб. за куб.м. с НДС
- холодное водоснабжение	_____руб. за куб.м. с НДС
- водоотведение	_____руб. за куб.м. с НДС.

4. Общая площадь жилого помещения № _____ – _____ кв.м.

5. Стоимость тех. обслуживания в месяц – _____ кв.м. х _____ руб. = _____ руб.

6. Стоимость услуг по отоплению в месяц – _____ кв.м. х _____ руб. = _____ руб.

4. Дополнительные услуги (на основании решения общего собрания от «17» декабря 2010 г.):

4.1. Техническое обслуживание электросчетчиков и системы АСКУЭ ежемесячно составляет – 29,60 руб. с одного прибора учета (электросчетчика).

4.2. Пользование и обслуживание домофонной системой – 40 руб. ежемесячно.

«Управляющая организация» ООО «Сервис-М»

«Собственник»

Генеральный директор

_____/_____/_____

_____/_____/_____

Состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме (на дату ввода его в эксплуатацию)

1. Почтовый адрес: Московская область, г. Электросталь, ул. Ялагина, д. 7
2. Кадастровый номер земельного участка 50:46:005 02 01:0065
3. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 4995 кв.м.
4. Тип постройки монолитно-кирпичный
5. реквизиты проекта шифр 428 арх. № 39510
6. Год постройки 2010 г.
7. Количество секций 1
8. Количество этажей 17
9. Строительный объем 35 201,0
10. Общий строительный объем 36 812,0 куб.м.
11. Количество квартир 112
12. Общая площадь здания 9 931 кв.м., общая площадь квартир 7 068,6 кв.м.
13. Количество нежилых помещений 3
14. Общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества 389,4 кв.м.
15. Подвалы 521,4 кв.м.
16. Лестницы 98,2 кв.м.
17. Лифтовые холлы 161,7 кв.м.
18. Общие коридоры 854,7 кв.м.
19. Чердаки 561,6 кв.м.
20. Консьержные 12,4 кв.м.
21. Лифты 131,4 кв.м.
22. Лифтовые шахты 7,3 кв.м.
23. Электрощитовые 13,2 кв.м.
24. Маш. помещения 16,6 кв.м.
25. Вент. камеры 75,7 кв.м.
26. Коридор маш. помещения 54,2 кв.м.
27. Мусорокамеры 15,9 кв.м.
28. Тамбуры 77,7 кв.м.
29. Информация по ограждающим и не несущим конструкциям МКД, механическому, электрическому, санитарно-техническому и иному оборудованию раскрыта в инструкции по эксплуатации многоквартирного дома № 7 по ул. Ялагина, утвержденной застройщиком ЗАО «Молния-М» 10.12.2010 г. (данная инструкция передана в орган местного самоуправления – Администрацию г. Электросталь Московской области 13.12.2010 г.)
30. Состояние общего имущества многоквартирного дома – в норме.

«Управляющая организация» ООО «Сервис-М»

«Собственник»

Генеральный директор

_____/_____/_____

_____/_____/_____