

Проект Договора № _____
на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома

г. Красногорск

« ____ » _____ 2015 года

_____ паспорт серии _____ номер _____ код
подразделения _____ выдан _____
дата выдачи _____ г., зарегистрированный по месту жительства по адресу:
_____, на основании

(наименование и реквизиты документа, подтверждающего права на объект)

являющийся собственником помещения, общей площадью _____ кв. м., расположенного по адресу: Московская область, город Красногорск, Павшинский бульвар, дом 16, квартира _____ (далее – Помещение), именуемый в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «ПрофЖилАльянс», в лице генерального директора Л.В. Сеницыной, действующей на основании устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значение, указанное в Приложении №3 к настоящему Договору.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. На основании Решения общего собрания Собственников дома № 2 от 10.08.2015 г. «О выборе ООО «ПрофЖилАльянс» в качестве Управляющей Компании», Собственник передает, а Управляющая компания принимает на себя полномочия по Управлению Многоквартирным домом, а именно:

2.1.1. Начиная с даты заключения настоящего Договора, выполнение работ и оказание услуг предусмотренных Приложением № 2 к настоящему Договору, до окончания срока действия настоящего Договора, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию и текущему ремонту;

2.1.2. оказание дополнительных услуг, в соответствии с перечнем и периодами их оказания, установленными в Приложении № 4 к настоящему Договору;

2.1.3. осуществление самостоятельно выбора обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров за счет Собственников на срок действия настоящего договора в рамках согласованной стоимости услуг по управлению многоквартирным домом, установленных в законном порядке цен и тарифов на коммунальные услуги;

2.1.4. представление интересов Собственника в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом;

2.1.5. осуществление контроля и требование исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Собственникам жилищных, коммунальных услуг, а также согласованных Сторонами прочих услуг;

2.1.6. приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;

2.1.7. осуществление по поручению Собственника своими силами или путем привлечения третьих лиц по согласованным Собственниками ценам и тарифам начисления, сбора, перерасчета Собственников за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, Содержанию, Текущему, Коммунальные услуги, дополнительные услуги, связанные с обеспечением сохранности Общего имущества на период проведения ремонтно-строительных работ по доведению Помещений до состояния, пригодного для использования их по целевому назначению, единовременных членских

взносов, а также платежей за согласованные Сторонами прочие услуги, и перечисление указанных платежей организациям, предоставляющим жилищные, Коммунальные услуги и прочие услуги;

2.1.8. установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов и обеспечение защиты прав Собственников как потребителей жилищных, коммунальных и прочих услуг;

2.1.9. установление фактов причинения вреда имуществу Собственников и выдачу документов, подтверждающих установление указанных фактов;

2.1.10. подготовку и предоставление Собственникам предложений по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, а также подготовку предложений Собственникам относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника;

2.1.11. проверку технического состояния общего имущества;

2.1.12. подготовку экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества и предоставление их Собственникам;

2.1.13. расчет размеров платежей, сборов и взносов, целевых взносов для каждого Собственника;

2.1.14. принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом (в т.ч. на системы теплоснабжения, вентиляции и другие объекты общего имущества), внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;

2.1.15. ведение бухгалтерской, статистической и иной документации;

2.1.16. хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, копий документов, подтверждающих право Собственников на помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещениях;

2.1.17. подготовку и предоставление Собственникам предложений по вопросам капитального ремонта, модернизации, приращения, реконструкции общего имущества;

2.1.18. реализацию мероприятий по ресурсосбережению;

2.1.19. организацию доступа в многоквартирный дом своими силами либо путем привлечения специализированных охранных организаций;

2.1.20. в случае принятия собственниками соответствующего решения, распоряжение общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д. по согласованным Собственниками условиям, ценам и тарифам), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий ремонт и работы капитального характера, а также иные цели, устанавливаемые Собственниками;

2.1.21. прием, ведение учета и рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников и иных законных представителей, принятие мер, необходимых для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, ведение учета устранения указанных недостатков; не позднее 30 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу;

2.1.23. совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на управление многоквартирным домом в соответствии с решениями Собственников;

2.1.24. выполнение иных функций в соответствии с решениями Собственников;

2.1.25. оказание прочих услуг собственникам по соглашению Сторон.

2.2. Содержание и текущий ремонт общего имущества осуществляется Управляющей компанией в соответствии с перечнями работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие установленными Правительством РФ и федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ, и в соответствии с согласованными с собственниками перечнем работ и услуг по управлению многоквартирным домом в течение срока действия настоящего Договора с периодичностью, предусмотренной законодательством РФ, правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда, техническими регламентами.

2.3. Работы по капитальному ремонту в условия настоящего Договора не включены и выполняются по отдельному договору.

3 ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. принять полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора;

3.1.2. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

3.1.3. в случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора, расщепления, перерасчета и перечисления платежей собственников, контролировать исполнение третьими лицами договорных обязательств; в том числе в части соблюдения требований конфиденциальности;

3.1.4. выполнять работы и оказывать услуги по управлению, содержанию, текущему ремонту, предусмотренные Приложением № 2 к настоящему Договору, дополнительные услуги, предусмотренные Приложением № 4 к настоящему Договору, а также иные согласованные Сторонами прочие услуги самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц;

3.1.5. проверять соответствие инженерных систем многоквартирного дома проектным решениям, в том числе, оборудование всеми необходимыми общедомовыми приборами учета, системами жизнеобеспечения, коммуникациями и пр.

3.1.6. организовывать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни и здоровья граждан, подлежащих экстренному устранению в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

Организовывать работы по устранению причин аварийных ситуаций приводящих к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, в течение 24 часов с момента поступления заявки по телефону.

3.1.7. по требованию Собственника (иных законных представителей Собственника) производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек.

3.1.8. принимать участие в общих собраниях Собственников, при наличии приглашения Собственника.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. Проводить начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Собственников по согласованным Собственниками ценам и тарифам за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту, коммунальные услуги, дополнительные услуги, а также за иные согласованные Сторонами услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц;

3.2.2. информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке Помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению;

3.2.3. в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ принимать меры по снижению и взысканию задолженности собственников по оплате за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту, коммунальные и прочие услуги;

3.2.4. представлять интересы Собственников по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, коммунальными и прочими услугами;

3.2.5. по решению общего собрания Собственников инвестировать средства в Общее имущество с их последующим возмещением Собственниками, в порядке и размерах, определенных решением общего собрания Собственников;

3.2.6. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения собственником платежей Управляющая компания вправе начислить пеню на сумму задолженности в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки платежа, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.

3.2.7. Надлежащим образом, не менее, чем за 20 (двадцать) календарных дней уведомлять Собственника, нарушившего условия и порядок оплаты, о возможном ограничении в предоставлении услуг Управляющей Компании.

3.2.8. Требовать внесения оплаты в соответствии с настоящим Договором.

3.2.9. Управляющая компания вправе привлекать третьих лиц для выполнения работ по взысканию задолженности собственника по оплате за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту, коммунальные и прочие услуги.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. передать Управляющей компании полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора;

3.3.2. в установленном настоящим Договором порядке и сроки вносить плату за жилое помещение, коммунальные услуги, дополнительные услуги, предусмотренные в Приложении №4 к настоящему Договору, единовременные взносы, а также за согласованные Сторонами прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором;

3.3.3. использовать Помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии;

3.3.4. бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям;

3.3.5. за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к общему имуществу;

3.3.6. соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

3.3.7. соблюдать Правила пожарной безопасности при использовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами;

3.3.8. в случае изменения нагрузки на электрическую сеть Помещения в сторону увеличения или распределения нагрузок по фазам в результате установки приборов и оборудования высокой мощности предоставлять в Управляющую компанию согласованный с электроснабжающей организацией проект;

3.3.9. проводить реконструкцию, переустройство или перепланировку Помещения в порядке, предусмотренном законодательством РФ;

3.3.10. не допускать установки самодельных предохранительных устройств в электрощитах, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;

3.3.11. немедленно сообщать Управляющей компании о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу;

3.3.12. предоставлять Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение в случае временного отсутствия собственника на случай проведения аварийных работ;

3.3.13. допускать в Помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов контроля и учета;

3.3.14. не передавать предусмотренные п.2.1. настоящего Договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора, за исключением случаев, установленных ЖК РФ;

3.3.15. ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора;

3.3.16. в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента внесения изменений в данные технической инвентаризации передать в Управляющую компанию копию плана БТИ на Помещение;

3.3.17. при отчуждении Помещения третьим лицам способствовать заключению Управляющей компанией с ними договора на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома на условиях настоящего Договора;

3.3.18. в случае, если Помещение Собственника не оборудовано индивидуальными (квартирными) приборами учета (водосчетчиками), письменно информировать Управляющую компанию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих в Помещении (в том числе временных жильцов, проживающих в Помещении более пяти календарных дней) для проведения корректировки по оплате за коммунальные услуги.

3.4. Собственник вправе:

- 3.4.1. владеть, пользоваться и распоряжаться Помещением;
- 3.4.2. требовать от Управляющей компании исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий и законодательства РФ;
- 3.4.3. требовать от Управляющей компании предоставления информации в рамках исполнения договорных обязательств; в том числе ежегодный отчет о финансово-хозяйственной деятельности Управляющей компании;
- 3.4.4. требовать от Управляющей компании в установленном законом порядке перерасчета платы за жилое помещение и коммунальные услуги (при временном отсутствии по месту жительства, при условии ненадлежащего предоставления и/или непредоставления услуг по Договору);
- 3.4.5. инициировать проведение общего собрания собственников помещений (внеочередного, ежегодного) и принимать участие в их проведении;
- 3.4.6. принимать участие в обсуждении цен и тарифов на предоставляемые по Договору услуги (работы);
- 3.4.7. избирать и быть избранным в совет многоквартирного дома;
- 3.4.8. осуществлять контроль за деятельностью Управляющей компании по исполнению обязательств по Договору, в том числе путем привлечения сторонних организаций, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты и эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде;
- 3.4.9. Члены Совета дома вправе принимать участие в контроле показаний общедомовых средств учета воды, тепло- и энергопотребления.

3.5. Собственник не вправе:

- 3.5.1. проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к общему имуществу, а также иного общего имущества;
- 3.5.2. изменять нагрузку на электрическую сеть квартиры в сторону увеличения или распределения нагрузок по фазам в результате установки приборов и оборудования высокой мощности без проекта, согласованного с электроснабжающей организацией;
- 3.5.3. устанавливать, подключать и использовать дополнительные секции приборов центрального отопления, не проектную регулирующую и запорную арматуру;
- 3.5.4. использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления);
- 3.5.5. нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг (в т.ч. совершать действия, связанные с нарушением пломбировки индивидуальных приборов учета, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и оборудования и их демонтажем);
- 3.5.6. подключать и использовать приборы и оборудование, не отвечающие санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов;
- 3.5.7. Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество, отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на Помещение.

4 РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

- 4.1. Стоимость услуг по управлению многоквартирным домом включает в себя стоимость работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, стоимость коммунальных услуг, стоимость дополнительных услуг.
- 4.2. Тарифы, порядок оплаты за коммунальные услуги устанавливаются в порядке, установленном действующим законодательством РФ.
- 4.3. Стоимость услуг по управлению, содержанию и ремонту общедомового имущества предлагается Управляющей Компанией на основании расчетов в течение января, следующего за отчетным годом путем опубликования с помощью средств Интернет (<http://профжилальянс.рф/>) и официального направления Председателю СМД и членам Совета многоквартирного дома одновременно с опубликованием ежегодного отчета УК о финансово-хозяйственной деятельности², и утверждается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в течение 30 дней с момента получения предложения Председателем СМД¹. В случае если общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не состоялось, либо не приняло решение об утверждении стоимости услуг Управляющей Компании, то, по истечении тридцати дней, с момента получения

предложения Председателем СМД¹, стоимость услуг Управляющей Компании считается принятой с 01.01. года следующего за отчетным, без заключения дополнительного соглашения. Перечень и стоимость дополнительных услуг принимается на тех же условиях.

4.4. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающий плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме устанавливается соразмерно доли Собственника в праве общей собственности на общее имущество.

4.5. Ежемесячно до последнего числа текущего месяца Управляющая компания выставляет Собственнику платежный документ для оплаты услуг по Договору.

4.6. Порядок предоставления и тарифы на коммунальные услуги, действующие в момент заключения настоящего Договора, приводятся в Приложении № 4 к настоящему Договору.

4.7. Собственник и иные лица, пользующие помещением Собственника на законном основании, вносят плату за жилищно-коммунальные и дополнительные услуги Управляющей компании в соответствии с реквизитами, указанными в платежном документе.

4.8. Расчет коммунальных услуг (горячее и холодное водоснабжение и водоотведение) при отсутствии в Помещении индивидуальных (квартирных) приборов учета (водосчетчиков), в случае нарушения Собственником п.3.3.18. настоящего Договора, производится на основании актов о количестве фактически проживающих в Помещении потребителей жилищно-коммунальных услуг, подписанным комиссионно работниками Управляющей компании, Членами Совета Дома³ (не менее 2- чел.).

4.9. Перечень, стоимость и порядок оплаты работ и услуг, оказываемых Управляющей компанией указаны в приложении № 4, приложении № 6 к настоящему Договору.

4.10. Стоимость дополнительных работ и услуг может быть изменена Управляющей компанией с 1 (первого) января каждого календарного года. В течение календарного года в случае изменения суммарных расходов Управляющей компании на оказание услуг и выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в нем по сравнению с расходами, принятыми при расчете размера платы за жилое помещение стоимость дополнительных услуг может быть изменена путем заключения Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору.

4.11. Собственник вносит платежи за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему, капитальному ремонту, коммунальные услуги, дополнительные услуги ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, по выставленному Управляющей компанией извещению (квитанции) на расчетный счет Управляющей компании согласно перечню, порядку оплаты, стоимости услуг установленных приложением № 4 к настоящему Договору.

4.12. Плата за исполнение обязательств, предусмотренных п.2.1.1.-2.1.22. настоящего Договора, а также порядок ее внесения согласно п.4.2.-4.5 Договора. Стоимость услуг, предусмотренных п.2.1.23. настоящего Договора определяется по соглашению Сторон.

4.13. Неиспользование помещения Собственником не является основанием для невнесения платы за услуги по Договору, за исключением случаев, установленных законодательством РФ, региональным и местным законодательством.

4.14. При предоставлении жилищно-коммунальных услуг по Договору ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за жилищно-коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правительством РФ.

4.15. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги Управляющая компания применяет новые тарифы со дня вступления в законную силу соответствующего нормативного правового акта.

4.16. Стороны договорились осуществлять оплату за услуги и работы, предоставляемые и выполняемые по Договору, без подписания акта оказанных услуг и выполненных работ в расчетном периоде и считать факт оплаты услуг по Договору, подтверждением выполнения Управляющей компанией обязательств по Договору, при условии отсутствия письменной претензии, поданной Собственником в Управляющую компанию в течение 10 (десяти) дней после окончания расчетного периода о предоставлении услуг по Договору не в полном объеме и/или ненадлежащего качества.

4.17. В случае наличия задолженности по оплате предоставленных по Договору услуг Управляющая компания зачисляет поступающие от Собственника платежи в счет погашения задолженности.

4.18. В случае изменения банковских реквизитов Управляющая компания уведомляет об этом Собственника в течение десяти дней направлением Собственникам нового платежного документа с измененными банковскими реквизитами; при этом Управляющая компания примет все меры, чтобы оплата, поступившая от Собственников по старым платежным документам до получения ими новых, была зачислена на их лицевой счет и признана.

5 ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств Управляющая компания несет ответственность в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему Договору. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу в многоквартирном доме в результате ее действий или бездействия в размере реального ущерба.

5.2. Управляющая компания несет ответственность по срокам, объему и качеству услуг и работ по содержанию и текущему ремонту в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

5.3. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств, несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

5.4. Управляющая компания не несет ответственности по обязательствам третьих лиц, но при неисполнении последними договорных обязательств Управляющая компания совместно с Собственниками оформит все необходимые документы на возмещение ущерба Собственникам.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами и действует до утверждения в установленном законом порядке нового договора управления, но не более чем 1 год.

6.2. Полномочия по управлению многоквартирным домом подтверждаются общим собранием собственников многоквартирного дома.

6.3. Договор считается пролонгированным по окончании срока его действия на тот же срок и на тех же условиях, если общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме не принято решение об изменении его существенных условий.

6.4. Настоящий Договор может быть расторгнут:

- по соглашению Сторон;
- в одностороннем порядке Собственником на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- в одностороннем порядке Управляющей компанией с обязательным уведомлением Собственника в срок не позднее 30 (тридцати) дней до предполагаемой даты расторжения Договора путем опубликования с помощью средств Интернет (<http://профжилальянс.рф>) и официального направления уведомления Председателю СМД.

6.5. В случае расторжения Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом, Собственники обязаны компенсировать Управляющей компании все затраты по согласованным Собственниками ценам и тарифам, фактически понесенные Управляющей компанией до момента расторжения Договора¹.

6.6. Управляющая компания вправе расторгнуть Договор при условии возмещения Собственнику подтвержденных в установленном законом порядке убытков.

7 РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.

7.2. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда по месту нахождения многоквартирного дома.

8 ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют силы.

8.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

Приложения:

1. Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме;
2. Перечень работ по Содержанию и Текущему ремонту.
3. Термины и определения.
4. Перечень, стоимость и порядок оплаты услуг по управлению многоквартирным домом.
5. Порядок ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета холодного и горячего водоснабжения (водосчетчиков).
6. Тарифы на коммунальные услуги.

9 АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Собственник:

паспорт серии _____ номер _____,
код подразделения _____,
выдан _____

_____,
дата выдачи _____.
зарегистрирован

контактный телефон:

Управляющая компания:

ООО «ПрофЖилАльянс»

Юридический адрес: 141408, Московская
область, г. Химки, мкр. Планерная, д. 20, пом.
010

ИНН 5047169643 КПП 504701001

Банковские реквизиты:

p/c 40702810538000038020

К/с 30101810400000000225

БИК 044525225

ОАО «Сбербанк России»

Генеральный директор

Л.В. Сеницына

Приложение № 1 к договору
на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома
от «_____» _____ 2015 г. № _____

Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме.

1. Межквартирные лестничные площадки.
2. Вестибюли.
3. Крыльца.
4. Тамбуры.
5. Подъезды.
6. Лестницы.
7. Мусоропроводы
8. Балконы, предназначенные для использования несколькими собственниками помещений (переходные балконы «эвакуационной» лестницы).
9. Лифтовые холлы.
10. Лифты.
11. Лифтовые и иные шахты.
12. Коридоры.
13. Технические этажи.
14. Чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).
15. Крыши.
16. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома.
17. Служебные помещения.
18. Подсобные помещения.
20. Пожарные и эвакуационные выходы.
21. Электрощитовые.
22. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.
25. Иные помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания общего имущества в данном доме.

Управляющая компания

Собственник

Генеральный директор

Л.В. Сеницына

_____/_____

Перечень работ и услуг по управлению Многоквартирным домом,
Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в нем.

1. Управление многоквартирным домом, в том числе диспетчерское обслуживание:
 - 1.1. Планирование деятельности по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома.
 - 1.2. Заключение необходимых гражданско-правовых договоров с подрядными и субподрядными организациями для проведения специализированных работ и предоставлению услуг.
 - 1.3. Подготовка предложений по проведению капитального ремонта многоквартирного дома.
 - 1.4. Контроль количества и качества предоставляемых услуг и выполняемых работ.
 - 1.5. Проведение технических осмотров Общего имущества, в том числе отдельных элементов и помещений.
 - 1.6. Проведение мероприятий по противопожарной безопасности.
 - 1.7. Ведение учёта показаний общедомовых коммерческих приборов учета.
 - 1.8. Выдача Собственнику соответствующих справок, выписок и иных документов.
 - 1.9. Проведение мероприятий по недопущению нарушения Правил пользования жилыми помещениями.
 - 1.10. Хранение имеющейся технической и иной документации на многоквартирный дом.
 - 1.11. Внесение соответствующих дополнений и изменений в документы на многоквартирный дом в порядке, установленном законодательством РФ¹.
 - 1.12. Проведение мероприятий по ресурсосбережению.
 - 1.13. Проведение мероприятий по обеспечению сохранности Общего имущества.
 - 1.14. Сбор денежных средств на содержание и ремонт, коммунальные услуги.
 - 1.15. Принятие мер по взысканию задолженности по оплате предоставленных услуг и работ.
 - 1.16. Ведение паспортной работы.
2. Эксплуатация, содержание и ремонт общедомового имущества.
 - 2.1. Проведение профилактических работ по итогам технических осмотров Общего имущества.
 - 2.2. Контроль за состоянием Общего имущества, поддержание его в исправности.
 - 2.3. Осуществление круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания.
 - 2.4. Обеспечение температурного режима².
 - 2.5. Поддержание эксплуатационных показателей, систем водопровода и водоотведения; вентиляции; центрального отопления и горячего водоснабжения; электротехнических устройств в местах общего пользования.
 - 2.6. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации.
 - 2.7. Контроль за содержанием теплового контура.
 - 2.8. Выполнение работ по восстановлению отделки стен, полов, потолков отдельными участками в местах общего пользования.
 - 2.9. Проведение поверок контрольно-измерительных приборов.
 - 2.10. Гидравлическое испытание системы отопления.
 - 2.11. Проведение планово-предупредительного ремонта Общего имущества.
 - 2.12. Контроль сроков метрологических испытаний и поверок контрольно-измерительных приборов, проведение испытаний электрической сети, электротехнического оборудования, проверка сопротивления системы молнии защиты.
 - 2.13. Устранение незначительных повреждений строительных конструкций и элементов многоквартирного дома: фундамента, кровли, фасада, стен, цоколя, оконных и дверных заполнений.
 - 2.14. Контроль за сохранностью целостности замков и пломб чердачных помещений, подвалов, технических подполий и других помещений.
 - 2.15. Обеспечение освещенности мест общего пользования искусственным светом.
 - 2.16. Устранение аварийных ситуаций.
 - 2.17. Выполнение работ по заявкам Собственника.
 - 2.18. Проведение контроля исправности автоматики повысительных насосов, проведение профилактических работ.
 - 2.19. Поддержание работоспособности лифтового оборудования
 - 2.20. Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной автоматики.
 - 2.21. Дератизация и дезинсекция технических помещений.
 - 2.22. Уборка и мытье² мест общего пользования, в том числе мытье окон, стен, защитных экранов систем отопления².
 - 2.23. Удаление мусора и грязи с кровли, козырьков и карнизов.
 - 2.24. Обслуживание запирающих устройств.

- 2.25. Выполнение работ по устранению неисправностей и повреждений общедомовых инженерных систем.
- 2.30. Проведение работ по наладке системы отопления.
- 2.31. Осмотр и ревизия коллекторов, колодцев, ливнестоков, проведение прочисток канализационных выпусков².
- 2.33. Обслуживание вводных распределительных устройств, распределительных электрощитов, электрических сетей электротехнического оборудования с протяжкой всех контактных соединений².
- 2.34. Контроль работы элетросчетчиков коммерческого и технического учета².
- 2.35. Содержание в исправном состоянии контейнеров, мусоросборников и мусоросборных площадок².
- 2.36. Удаление мусора из мусороприемных камер, вывоз контейнеров с отходами на контейнерные площадки, устранение засоров в мусоропроводах².
- 2.37. Уборка придомовой территории / летний период²:
- подметание территории, уборка мусора, листьев, песка, смета;
 - уход за газонами и за зелеными насаждениями, покос;
 - очистка водоприемных решеток ливневой канализации;
- 2.38. Уборка придомовой территории / зимний период²:
- уборка территории от снега;
 - обработка тротуаров антигололедными материалами.
- 2.39. Профилактический осмотр всех элементов мусоропровода, устранение засоров².
- 2.40. Уборка, мойка и дезинфекция грузочных клапанов мусоропровода².
- 2.41. Очистка и дезинфекция внутренней поверхности стволов мусоропроводов².
- 2.42. Очистка и мойка мусоросборных камер, емкостей и нижнего конца ствола мусоропровода с шиббером².

Управляющая компания

Собственник

Генеральный директор

_____ Л.В. Сеницына

_____ / _____

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Помещение – часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в жилых или нежилых целях.

Общее имущество – имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым Помещениям, находящееся в общей долевой собственности Собственников жилых и нежилых Помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к Помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе. Состав общего имущества определяется в соответствии с п.1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ. Перечень общего имущества в многоквартирном доме приведен в Приложении №1 к настоящему Договору.

Многоквартирный дом – расположенный по адресу: [Дом] - единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (Помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников.

Собственник - собственник жилого и/или нежилого Помещения в Многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме.

Коммунальные услуги – предоставляемые Собственникам услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, отоплению.

Содержание – содержание общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, а также организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов в соответствии с требованиями Собственника, и с установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие утвержденным Правительством РФ, перечнем связанных с таким содержанием работ и услуг. Перечень работ и услуг по Содержанию установлен в Приложении №2 к настоящему Договору и может быть изменен по решению общего собрания Собственников путем подписания изменений и дополнений к Приложению № 2 к настоящему Договору.

Текущий ремонт – ремонт общего имущества в многоквартирном доме, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, в соответствии с требованиями Собственника, . Перечень работ по Текущему ремонту установлен в Приложении № 2 к настоящему Договору и может быть изменен по решению общего собрания Собственников путем подписания изменений и дополнений к Приложению № 2 к настоящему Договору.

Капитальный ремонт – ремонт общего имущества с целью восстановления его ресурса и улучшения его эксплуатационных показателей с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования. Перечень, сроки проведения работ по капитальному ремонту, размер платы за Капитальный ремонт для каждого Собственника устанавливается решением общего собрания Собственников на основании подготовленных Управляющей компанией предложений.

Плата за жилое помещение – платеж, взимаемый с Собственника за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в нем, предусмотренные п. 2.1.1.- 2.1.21. и Приложением №2 настоящего Договора. В случае принятия Собственниками решения о проведении капитального ремонта и установления перечня работ по капитальному ремонту и сроков их проведения, а также размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника, плата за жилое помещение для Собственника включает плату за капитальный ремонт.

Доля участия Собственника - доля Собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных

платежей Собственника за работы и услуги по управлению многоквартирными домами, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в них, дополнительные работы и услуги, предусмотренные настоящим Договором, другие работы и услуги, а также в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании Собственников. Доля участия Собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащего Собственнику Помещения к общей площади всех жилых и нежилых Помещений в многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к общему имуществу. При этом площади помещений определяются в соответствии с данными инвентаризационно-технической документации на многоквартирный дом.

Управление Многоквартирным домом – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания, обеспечение содержания, текущего и капитального ремонта и организацию обеспечения Собственников коммунальными услугами и прочими услугами в интересах Собственников как потребителей жилищных, коммунальных и прочих услуг.

Ресурсоснабжающие организации – организации, предоставляющие коммунальные ресурсы (услуги) Собственникам и лицам, пользующимся на законных основаниях помещениями Собственника.

Обслуживающие организации – специализированные организации, оказывающие услуги и выполняющие работы по содержанию, текущему и капитальному ремонту (жилищные услуги).

Если иное не предусмотрено Сторонами, указанные в настоящем Приложении термины применимы ко всему Договору.

Собственник

Управляющая компания

_____ / _____

_____ Л.В. Сеницына

Перечень, стоимость и порядок оплаты услуг по управлению многоквартирным домом

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Стоимость	Порядок оплаты
1	Холодная вода	м3/м3	Тариф ресурсоснабжающей организации	ежемесячно
2	Содержание и ремонт	руб./м2	33,98	ежемесячно
3	Горячая вода	м3/м3	Тариф ресурсоснабжающей организации	ежемесячно
4	Водоотведение	м3/м3	Тариф ресурсоснабжающей организации	ежемесячно
5	Услуги консьержа	руб. /кв.	430	ежемесячно
6	Эл-во день	руб./кВтч	Тариф ресурсоснабжающей организации	ежемесячно
7	Эл-во ночь	руб./кВтч	Тариф ресурсоснабжающей организации	ежемесячно
8	Эл-во день (ОДН)	руб./кВтч	Тариф ресурсоснабжающей организации	ежемесячно
9	Эл-во ночь (ОДН)	руб./кВтч	Тариф ресурсоснабжающей организации	ежемесячно
10	Холодная вода (ОДН)	м3	Тариф ресурсоснабжающей организации	ежемесячно
11	Горячая вода (ОДН)	м3	Тариф ресурсоснабжающей организации	ежемесячно
12	Капитальный ремонт	руб./м2	7,80	ежемесячно

Собственник

Управляющая компания

Генеральный директор

_____ / _____

_____ Л.В. Сеницына

Приложение № 5 к договору №
на управлении, содержание и текущий ремонт
от «___» _____ 2015 г. № _____

Порядок
ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета холодного и горячего водоснабжения
(водосчетчиков)

1. Для осуществления расчетов за холодное и горячее водоснабжение по показаниям водосчетчиков, водоотведение (как суммарное потребление ХВС, ГВС), Заказчик после предъявления Помещения Исполнителю после проведения ремонтно-строительных работ «достроя» и подписания Акта осмотра Помещения обращается с письменным заявлением к Исполнителю. В заявлении указывается телефон Заказчика для связи.
2. В трехдневный срок с момента получения и регистрации заявления Заказчика, Исполнитель информирует Заказчика о дате и времени для оформления акта о вводе в эксплуатацию водосчетчиков.
3. Со следующего дня после подписания акта ввода в эксплуатацию водосчетчиков и подписания с Исполнителем договора о порядке оплаты за водопотребление по показаниям водосчетчиков начисление платежей за холодное и горячее водоснабжение и водоотведение Исполнителем и оплата водопотребления Заказчиком производится Исполнителем по показаниям водосчетчиков.
4. Заказчик ежемесячно до 5-го числа месяца, следующего за расчетным, предоставляет Исполнителю сведения по показаниям водосчетчиков за фактически потребленные коммунальные услуги холодного и горячего водоснабжения.
5. Заказчик гарантирует полноту и достоверность предоставляемых сведений, указанных в п.4 настоящего Порядка.
6. Услуги по техническому обслуживанию водосчетчиков подлежат оплате Заказчиком по отдельному гражданско-правовому договору.

Собственник

Управляющая компания

Генеральный директор

_____/_____

_____/Л.В. Сеницына