

Договор управления многоквартирным домом №ДУ-1/К534

г. Москва

«01» июля 2016 года

Некоммерческая организация Некоммерческое Партнерство Молодежный Жилой Комплекс «Зеленоград», именуемая в дальнейшем «Застройщик», в лице Председателя Раптовского Александра Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «РЭУ МЖК «Зеленоград», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице Генерального директора Толочина Сергея Валерьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. При исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значение, указанное в Приложении №1 к настоящему Договору.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключен с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего Содержания Общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: г. Москва, Зеленоград, микрорайон «5А», корпус 534, а также предоставления коммунальных и прочих услуг Застройщику, Собственникам и лицам, принявшим помещения от Застройщика в Многоквартирном доме.

2.2. Настоящий Договор заключен в соответствии с ч.14 ст.161 ЖК РФ на период до заключения договора управления Многоквартирным домом между лицами, принявшими помещения от Застройщика, и Управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с ч.13 ст.161 ЖК РФ.

2.3. Управляющая компания обязуется по заданию Застройщика в течение срока действия Договора за плату выполнять работы и оказывать услуги по Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с условиями п.2.3.1.-2.3.2. Договора, предоставлять Застройщику, Собственникам и лицам, принявшим помещения от Застройщика в Многоквартирном доме Коммунальные услуги, осуществлять иную, направленную на достижение целей Управления Многоквартирным домом, деятельность, а именно:

2.3.1. выполнение работ и оказание услуг по Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в данном Многоквартирном доме, предусмотренных Приложением № 2 к настоящему Договору, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения договоров с Обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту;

2.3.2. осуществление самостоятельно выбора Обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними соответствующих договоров;

2.3.3. представление интересов Собственников и лиц, принявших помещения от Застройщика в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед Ресурсоснабжающими, Обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с Управлением Многоквартирным домом;

2.3.4. осуществление контроля и требование исполнения договорных обязательств Обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Собственникам и лицам, принявшим помещения от Застройщика, Коммунальных услуг, сроков периодичности и качества выполнения работ и оказания услуг по Содержанию и Текущему ремонту;

2.3.5. приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам с Обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями;

2.3.6. осуществление своими силами или путем привлечения третьих лиц начисления, сбора, при наличии оснований перерасчета платежей Застройщика, Собственников и лиц, принявших помещения от Застройщика, за услуги и работы по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту, Коммунальные услуги, прочие услуги и перечисление указанных платежей организациям, выполняющим такие работы и/или услуги, поставляющим коммунальные ресурсы в Многоквартирный дом;

2.3.7. установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств Обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями, участие в составлении соответствующих актов и обеспечение защиты прав и интересов Собственников и лиц, принявших помещения от Застройщика, как потребителей жилищных, Коммунальных и прочих услуг;

2.3.8. установление фактов причинения вреда имуществу Собственников и лиц, принявших помещения от Застройщика, в Многоквартирном доме и выдача документов, подтверждающих установление указанных фактов;

2.3.9. расчет размеров платежей для каждого Собственника и лица, принявшего помещение от Застройщика;

2.3.10. 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;

2.3.11. прием и рассмотрение в течение 30 (тридцати) дней обращений, жалоб Собственников и лиц, принявших помещения от Застройщика, на действия (бездействие) Обслуживающих и прочих организаций, с которыми Управляющей компанией заключены договоры;

2.3.12. выдача Собственникам и лицам, принявшим помещения от Застройщика, справок и иных документов, в пределах своих полномочий, в течение 30 (тридцати) дней с момента получения запроса от них;

2.3.13. ведение статистической и иной информации и документации по Многоквартирному дому и лицам, пользующимся Помещениями в них;

2.3.14. хранение копий правоустанавливающих документов на Помещения, а также иных документов, являющихся основанием для проживания граждан в Помещениях;

2.3.15. проведение регистрации опасных производственных объектов (лифтов и т.п.) и страхования гражданской ответственности при эксплуатации опасных производственных объектов;

2.3.16. в установленном законодательством порядке предоставление третьим лицам за плату в пользование или аренду помещений, относящихся к Общему имуществу в Многоквартирном доме, предоставление в пользование частей Общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе отдельных конструктивных элементов Многоквартирного дома, размещения в объектах, относящихся к Общему имуществу в Многоквартирном доме, или размещение на них имущества (оборудования и т.п.) третьих лиц;

2.3.17. заключение договоров с третьими лицами на сдачу в аренду или пользование помещений, относящихся к Общему имуществу, предоставление в пользование частей Общего имущества, в т.ч. отдельных конструктивных элементов Многоквартирного дома, размещение в них или на них имущества или оборудования третьих лиц, проведение в них работ и т.д., с последующим направлением полученных денежных средств на Управление Многоквартирным домом и/или Содержание, Текущий ремонт Общего имущества в них, либо направлять на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, Коммунальных услуг (ресурсов) и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям, связанным с Управлением Многоквартирным домом, или иные цели, определенные общим собранием;

2.3.18. совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на Управление Многоквартирным домом, оказание иных услуг и выполнение иных работ;

2.4. Состав Общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого Управляющая компания осуществляет Управление, предусмотрен в Приложении №1 к настоящему Договору.

2.5. Работы и услуги по Содержанию и Текущему ремонту предусмотрены в Приложении №2 к настоящему Договору. Содержание и Текущий ремонт Общего имущества осуществляется Управляющей компанией в соответствии с перечнями работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту, установленными Правительством РФ и в соответствии с требованиями Застройщика в течение срока действия настоящего Договора с периодичностью, предусмотренной законодательством РФ, правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда, техническими регламентами.

2.6. Управляющая компания по настоящему Договору предоставляет следующие Коммунальные услуги:

2.6.1. услуги, предоставляемые Застройщику, Собственникам и лицам, принявшим помещения от Застройщика в жилом или в нежилом Помещении: холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление;

2.6.2. услуги, предоставленные на общедомовые нужды: холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

2.7. Качество предоставляемых по настоящему Договору Коммунальных услуг должно соответствовать требованиям, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.8. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения настоящего Договора:

2.8.1. Адрес Многоквартирного дома: г. Москва, Зеленоград, микрорайон 5«А», корпус 534

2.8.2. Серия, тип постройки: Инд.;

2.8.3. Год постройки: 2011 год;

2.8.4. Этажность: 2-10-17-2 подз. этажей;

- 2.8.5. Количество квартир: 371 шт., количество нежилых помещений: 7 шт.;
- 2.8.6. Общая площадь жилых Помещений (без учета летних не отапливаемых) 32000 кв.м.;
- 2.8.7. Общая площадь нежилых Помещений (без учета летних не отапливаемых) 20503,54 кв.м.
- 2.9. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на Помещения в Многоквартирном доме и объекты Общего имущества.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Осуществлять Управление Многоквартирным домом и иную деятельность, направленную на достижение целей Управления Многоквартирным домом, предусмотренную в п. 2.3. настоящего Договора, в соответствии с условиями настоящего Договора, требованиями действующего законодательства РФ в интересах Застройщика, Собственников и лиц, принявших помещения от Застройщика в соответствии с целями, предусмотренными п.2.1. настоящего Договора;

3.1.2. В случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора, перерасчета и перечисления платежей Застройщика, Собственников и лиц, принявших помещения от Застройщика, контролировать исполнение привлеченными третьими лицами договорных обязательств;

3.1.3. Оказывать услуги и выполнять работы по Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства РФ;

3.1.4. Предоставлять Застройщику, Собственникам и лицам, принявшим помещения от Застройщика в Многоквартирном доме Коммунальные услуги, указанные в п.2.6. настоящего Договора, бесперебойно либо с перерывами, не превышающими продолжительность, соответствующую требованиям к качеству коммунальных услуг, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг;

3.1.5. После ввода в эксплуатацию общедомовых и/или индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов в Многоквартирном доме вести учет показаний общедомовых приборов учета и/или предоставленных Собственниками и/или лицами, принявшими помещения от Застройщика, показаний индивидуальных приборов учета, при этом Управляющая компания вправе вести в электронной форме такой учет, а также вправе принимать от Потребителей показания индивидуальных, общих (квартирных), в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть Интернет и др.) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания;

3.1.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и оперативное устранение неисправностей в работе инженерного оборудования и внутридомовых инженерных сетей в Многоквартирном доме в сроки, установленные действующим законодательством РФ, обеспечить Застройщика, Собственников и лиц, принявших помещения от Застройщика, информацией о телефонах аварийно-диспетчерских служб путем размещения объявлений, содержащих данные сведения, в местах общего пользования в Многоквартирном доме;

3.1.7. Информировать Застройщика, Собственников и лиц, принявших помещения от Застройщика, о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении Коммунальных услуг путем размещения объявлений в местах общего пользования в Многоквартирном доме, если такие перерывы не связаны с проведением аварийно-восстановительных работ. В случае предоставления Коммунальных услуг ненадлежащего качества в течение 3 (трех) суток с момента обнаружения таких недостатков информировать Застройщика, Собственников и лиц, принявших помещения от Застройщика, путем размещения объявлений в местах общего пользования в Многоквартирном доме;

3.1.8. В случае невыполнения работ или неоказания услуг, предусмотренных настоящим Договором, или их ненадлежащего выполнения, уведомить Застройщика, Собственников и лиц, принявших помещения от Застройщика, о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации в местах общего пользования в Многоквартирном доме;

3.1.9. В случае временного прекращения предоставления отдельных видов Коммунальных услуг, при проведении плановых ремонтных работ (за исключением аварийных ситуаций) не позднее, чем за 10 (десять) рабочих дней до начала перерыва извещать об этом Застройщика, Собственников и лиц, принявших помещения от Застройщика, путём размещения соответствующей информации в местах общего пользования в Многоквартирном доме;

3.1.10. Информировать Застройщика, Собственников и лиц, принявших помещения от Застройщика, об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого/нежилого Помещения и/или платы за коммунальные услуги не позднее, чем за 10 (десять) рабочих дней до даты оплаты по новым ценам и/или тарифам;

3.1.11. Обеспечить доставку Собственникам и лицам, принявшим помещения от Застройщика, платежных документов не позднее 1 (Первого) числа месяца, следующего за истекшим. Платежные документы доставляются Собственникам и лицам, принявшим помещения от Застройщика, по адресу

нахождения их Помещений в Многоквартирном доме путем их размещения в почтовых ящиках Собственников и лиц, принявших помещения от Застройщика.

3.1.12. Организовать предоставление Собственникам и лицам, принявшим помещения от Застройщика, или уполномоченным ими лицам по их письменным запросам информацию и сведения, касающиеся Управления Многоквартирным домом, Содержания и Текущего ремонта Общего имущества в нем;

3.1.13. Принимать участие в приемке в эксплуатацию индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных ресурсов с составлением соответствующего акта и фиксацией их начальных показаний;

3.1.14. По требованию Застройщика, Собственников или лиц, принявших помещения от Застройщика, производить сверку внесенных ими платежей за содержание и ремонт жилого/нежилого Помещения, Коммунальные и дополнительные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, документов на оплату задолженности (при ее наличии), документов об отсутствии задолженности (после ее оплаты);

3.1.15. На основании письменной заявки Застройщика, Собственников или лиц, принявших помещения от Застройщика, направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или жилым/нежилому помещению;

3.1.16. Представлять интересы всех лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору;

3.1.17. Предоставлять Застройщику, Собственнику и лицам, принявшим помещения от Застройщика, или уполномоченному ими в соответствии с законодательством РФ лицу по их письменным запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, имеющиеся у Управляющей компании;

3.1.18. Исполнять иные обязательства, предусмотренные действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. Выполнять работы и оказывать услуги по Управлению, Содержанию и Текущему ремонту, предусмотренные Приложением № 2 к настоящему Договору, также иные услуги, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц;

3.2.2. Проводить начисление, сбор, и перерасчет платежей Застройщика, Собственников и лиц, принявших помещения от Застройщика, за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, Содержанию, Текущему, Коммунальные услуги, а также за иные услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц;

3.2.3. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке Помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению;

3.2.4. В порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, принимать меры по взысканию задолженности с Собственников и лиц, принявших помещения от Застройщика, по оплате за услуги и работы по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию, Текущему ремонту, Коммунальные и прочие услуги, а также ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой данных услуг;

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

3.2.6. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей компании, информации, предоставленной Застройщиком, Собственниками или лицами, принявшими помещения от Застройщика, проводить перерасчет размера платы за Коммунальные услуги по фактическому объему Коммунальных услуг в соответствии с положениями п. 4 настоящего Договора;

3.2.7. Представлять интересы Собственников и лиц, принявших помещения от Застройщика, по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, Коммунальными и прочими услугами;

3.2.8. Заключить договор с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг (отопление), для собственников — граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору, в порядке, установленном действующим законодательством РФ;

3.2.9. Требовать допуска в занимаемое Собственником или лицом, принявшим помещение от Застройщика, Помещение представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ по Общему имуществу и проверки устранения недостатков предоставления Коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;

3.2.10. Требовать от Собственника или лица, принявшего помещения от Застройщика, полного возмещения убытков, возникших по его вине;

3.2.11. При наличии в Помещении введенных в эксплуатацию индивидуальных, общих (квартирных), приборов учета Коммунальных ресурсов осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку правильности снятия Собственником или лицом, принявшим помещения от Застройщика, показаний индивидуальных,

общих (квартирных) приборов учета, проверку их состояния, при несоответствии сведений о показаниях данных приборов учета, имеющихся у Управляющей компании, выполнять корректировку платежей за холодное и горячее водоснабжение;

3.2.12. Без предварительного уведомления Собственников и лиц, принявших помещения от Застройщика, приостановить или ограничить предоставление Коммунальных услуг в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ, а также, в установленном законодательством РФ порядке, приостановить или ограничить предоставление Коммунальных услуг в случае неоплаты или неполной оплаты одной или нескольких Коммунальных услуг.

3.2.13. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

3.3. Застройщик обязуется:

3.3.1. В установленном настоящим Договором порядке и сроке полностью вносить Плату за содержание и ремонт жилого/нежилого Помещения и Коммунальные услуги, а также иные платежи, установленные настоящим Договором, в части принадлежащих ему Помещений до подписания Актов приема-передачи указанных Помещений третьим лицам.

3.3.2. Предоставить Управляющей компании заверенные Застройщиком копии Акта приема-передачи помещений третьим лицам.

3.3.3. Использовать принадлежащие ему Помещения по их назначению и поддерживать их в надлежащем состоянии;

3.3.4. Бережно относиться к Общему имуществу;

3.3.5. За свой счет обеспечивать сохранность, осуществлять содержание и ремонт принадлежащего ему имущества и оборудования, находящегося внутри принадлежащих Застройщику Помещений, не относящихся к Общему имуществу;

3.3.6. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме;

3.3.7. 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;

3.3.8. Допускать в согласованное Сторонами время в Помещения должностных лиц Управляющей компании 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.

3.3.9. При наличии в Помещении индивидуальных приборов учета нести ответственность за их сохранность и целостность, целостность пломб на них.

3.3.10. Поверка индивидуальных приборов учета воды осуществляется Собственниками и лицами, принявшими помещения от Застройщика, за свой счет (не входит в плату по настоящему Договору) в установленном порядке по истечении межповерочного интервала в соответствии с требованиями технической документации предприятия-изготовителя прибора учета. Приборы учета должны быть опломбированы. Установка и эксплуатация неопломбированных приборов учета запрещается.

3.3.11. В течение трех рабочих дней с момента прекращения права собственности на Помещение или заключения договора найма (аренды), или изменения реквизитов Собственника, или количества проживающих в Помещении граждан предоставлять Управляющей компании нижеуказанные сведения:

- о прекращении права собственности на Помещение;
- о заключенных договорах найма (аренды) и иных договорах и соглашениях, в которых обязанность оплаты Управляющей компании за содержание и ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме, отопление Помещения в размере, пропорциональном общей площади Помещения, а также за обязанность оплаты за Коммунальные и прочие услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;
- об изменении своих реквизитов и/или адреса регистрации по месту жительства или адреса фактического места жительства;
- об изменении количества граждан, проживающих в Помещении, включая временно проживающих.

3.3.12. Исполнять иные обязательства, предусмотренные действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

3.4. Застройщик вправе:

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри Помещения, владеть, пользоваться и после государственной регистрации права собственности распоряжаться Помещением;

3.4.2. Требовать от Управляющей компании исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий;

3.4.3. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей компанией ее обязательств по настоящему Договору путем участия, в согласованное с Управляющей компанией, время в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) Общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.4. Требовать от Управляющей компании в установленном порядке перерасчета Платы за содержание и ремонт жилого/нежилого Помещения, в связи с несоответствием услуг и работ по Содержанию и Текущему ремонту, перечню, составу и периодичности, и/или перерасчета платы за Коммунальную услугу (услуги) ненадлежащего качества или услуги и работы, оказанные с перерывами, превышающими установленную законодательством продолжительность, в порядке, предусмотренном Правительством РФ.

3.4.5. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору Помещения в случае сдачи его в наем/аренду, а также иному Пользователю Помещения, на основании заключенного с Застройщиком или Собственником договора или соглашения.

3.4.6. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

4.1. Застройщик, Собственник и лицо, принявшее помещение от Застройщика, обязуются ежемесячно выплачивать Управляющей компании:

4.1.1. Плату за содержание и ремонт жилого/нежилого Помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме.

4.1.2. Плату за Коммунальные услуги, предоставляемые в жилом/нежилом Помещении;

4.2. Доля участия Застройщика в оплате расходов на услуги и работы по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в нем, составляет 100% расходов по их оплате за все принадлежащие ему Помещений в Многоквартирном доме до даты подписания Актов приема-передачи указанных Помещений с третьими лицами.

4.3. Доля участия Собственника и лица, принявшего помещение от Застройщика, в оплате расходов на услуги и работы по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в нем, соразмерна своей доле в праве общей собственности на это имущество, путем внесения платы за содержание жилого помещения.

4.4. Размер Платы за содержание и ремонт жилого/нежилого Помещения за 1 кв.м. общей площади Помещения в Многоквартирном доме, вносимый Застройщиком, Собственниками и лицами, принявшими помещения от Застройщика, соответствует размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленному органом государственной власти субъекта РФ.

4.5. Размер платы Застройщика, Собственника, Пользователя за Коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, исходя из тарифов, утвержденных в установленном законодательством РФ порядке.

4.6. При наличии в Помещении введенных в эксплуатацию индивидуальных, квартирных приборов учета объем потребленных коммунальных ресурсов Собственником или лицом, принявшим помещение от Застройщика, определяется на основании показаний данных приборов учета. В этом случае для Собственника или лица, принявшего помещение от Застройщика, Плата за коммунальную услугу рассчитывается исходя из объема коммунального ресурса, определенного на основании показаний введенных в эксплуатацию индивидуальных, квартирных приборов учета и тарифа, утвержденного в установленном законодательством РФ порядке.

4.7. При отсутствии в Помещении введенных в эксплуатацию индивидуальных, квартирных приборов учета объем потребленных коммунальных ресурсов Собственником или лицом, принявшим помещение от Застройщика, определяется исходя из объема коммунального ресурса, определенного на основании показаний введенных в эксплуатацию общедомовых приборов учета, а при их отсутствии, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных в установленном законодательством РФ порядке.

4.8. При определении в предусмотренных законодательством РФ случаях платы за Коммунальные услуги, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных в установленном законодательством РФ порядке, учитывается количество лиц, постоянно или временно проживающих в Помещении Застройщика, Собственника или лица, принявшего помещение от Застройщика.

Лицо считается временно проживающим в Помещении в течение периода, продолжительность и день начала которого указаны Собственником/лицом, принявшим помещение от Застройщика, в уведомлении,

направляемом Управляющей компании, а приходящаяся на временно проживающего лица плата за Коммунальные услуги рассчитывается пропорционально количеству прожитых дней.

4.9. Плата за отопление Помещения рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.10. Тарифы на Коммунальные услуги (ресурсы), утверждаются в установленном законодательством РФ порядке органами регулирования.

4.11. Застройщик, Собственники, лица, принявшие помещения от Застройщика, вносят платежи, предусмотренные настоящим Договором, ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим.

4.12. Управляющая компания ежемесячно подготавливает и направляет (предоставляет) Застройщику, Собственникам и лицам, принявшим помещения от Застройщика, не позднее 1 числа месяца, следующего за истекшим, платежные документы на внесение предусмотренных п.4.1. настоящего Договора платежей.

4.13. Неиспользование Застройщиком, Собственниками и лицами, принявшими помещения от Застройщика, Помещений не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого/нежилого Помещения, а также платы за Коммунальные услуги.

4.14. Услуги Управляющей компании, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по соглашению Сторон.

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.

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

5.4. Управляющая компания не несет ответственности по обязательствам третьих лиц, за исключением случаев привлечения третьих лиц для выполнения отдельных видов работ и оказания отдельных видов услуг по содержанию и текущему ремонту, за действия и результат работ (услуг) которых Управляющая компания несет ответственность перед Застройщиком, Собственниками и лицами, принявшими помещения от Застройщика

5.5. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения Собственником или лицом, принявшим помещения от Застройщика, предусмотренных разделом 4 настоящего Договора платежей Управляющая компания вправе предъявить ему требование об уплате неустойки (пени). При предъявлении Управляющей компанией указанного требования Собственник или лицо, принявшее помещение от Застройщика, обязан уплатить неустойку (пени) в соответствии с действующим законодательством.

5.6. В случае не предоставления Собственником или лицом, принявшим помещение от Застройщика, допуска в помещение для проведения проверок Общего имущества, повлекшее причинение ущерба Общему имуществу или имуществу третьих лиц, создание аварийной ситуации, причиненный ущерб возмещается Собственником или лицом, принявшим помещение от Застройщика, в полном объеме за свой счет.

5.7. В случае проведения Собственником или лицом, принявшим помещение от Застройщика, перепланировки или переоборудования Помещения без разрешения органа местного самоуправления на проведение перепланировки и/или переоборудование Помещения, а в случае перепланировки и/или переоборудования Общего имущества без согласия общего собрания Собственников Помещений в Многоквартирном доме, если такие действия повлекли причинение ущерба Общему имуществу или имуществу третьих лиц, причиненный ущерб возмещается Собственником или лицом, принявшим помещение от Застройщика, в полном объеме за свой счет.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА И ЕГО РАСТОРЖЕНИЕ

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до подведения итогов открытого конкурса по отбору управляющей организации органом местного самоуправления либо выбора Собственниками помещений способа управления Многоквартирным домом.

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут или изменен по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

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

7.2. В случае не достижения Сторонами согласия спор передается на рассмотрение арбитражного суда Московской области.

8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

8.2. В случае не уведомления Стороной об изменении своих реквизитов в установленный Договором срок, надлежащим исполнением обязательств в т.ч. по уведомлению другой Стороны считается их исполнение по реквизитам Стороны, указанным в Договоре.

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

Приложения к Договору:

1. Приложение №1 - Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме.
2. Приложение №2 - Перечень работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту.
3. Приложение №3 - Термины и определения.

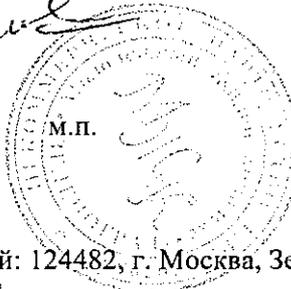
9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

9.1. Застройщик

НО НП МЖК «Зеленоград»

Место нахождения и адрес для переписки и уведомлений: 124482, г. Москва, Зеленоград, корп.528
ОГРН 1027700501674, ИНН 7735023335, КПП 773501001
Р/с 40703810900050002661 в ОАО «МИНЬ» г. Москва
К/с 30101810300000000600, БИК 044525600

Председатель



А.В. Раптовский

9.2. Управляющая компания:

ООО РЭУ МЖК «Зеленоград»

Место нахождения и адрес для переписки и уведомлений: 124482, г. Москва, Зеленоград, корп.528
ОГРН 1037700006409 ИНН 7735007252, КПП 773501001
Р/с 40702810338150100529 в ПАО Сбербанк России г. Москва
К/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Генеральный директор



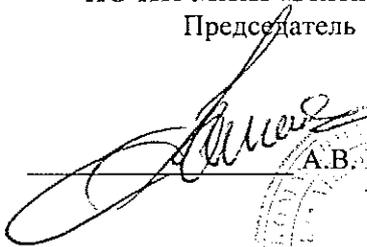
С.В. Толочин

Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме.

1. Межквартирные лестничные площадки.
2. Вестибюли.
3. Крыльцо.
4. Тамбуры.
5. Подъезды.
6. Лестницы.
7. Балконы, предназначенные для использования несколькими собственниками помещений (переходные балконы «черной» лестницы).
8. Лифтовые холлы.
9. Лифты.
10. Лифтовые и иные шахты.
11. Коридоры.
12. Технические этажи.
13. Чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).
14. Крыши.
15. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома.
16. Служебные помещения.
17. Кладовые.
18. Подсобные помещения.
19. Пожарные и эвакуационные выходы.
20. Электрощитовые.
21. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.
22. Прилегающий земельный участок в установленных границах включая: элементы озеленения и благоустройства, поверхность подъездных путей, пешеходных дорожек, мест парковки, а также подземное пространство в границах дворовой территории.
23. Иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на придомовом земельном участке.
24. Иные помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик
НО НП МЖК «Зеленоград»
Председатель


А.В. Раповский



Управляющая компания
ООО РЭУ МЖК «Зеленоград»
Генеральный директор


В. Голочин



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

1. Управление, в том числе диспетчерское обслуживание.

2. Перечень работ и услуг, связанных с содержанием Общего имущества.

2.1. Содержание Общего имущества.

- 2.1.1. Проведение технических осмотров Общего имущества, в том числе отдельных элементов и помещений.
- 2.1.2. Проведение профилактических работ, не относящихся к Текущему ремонту, по итогам технических осмотров Общего имущества.
- 2.1.3. Обеспечение температурно-влажностного режима.
- 2.1.4. Проведение мероприятий по противопожарной безопасности.
- 2.1.5. Дератизация и дезинсекция технических помещений.
- 2.1.6. Уборка и мытье вестибюлей, холлов, лифтов, мытье окон, стен, защитных экранов системы центрального отопления в местах общего пользования.
- 2.1.7. Мытье лестниц и лестничных площадок.
- 2.1.8. Уборка мест для курения и урн, решеток перед входом в подъезды.
- 2.1.9. Вывоз листьев, травы бункером.
- 2.1.10. Удаление снега и наледи с кровли козырьков и карнизов.
- 2.1.11. Профилактический осмотр всех элементов мусоропровода, устранение засоров.
- 2.1.12. Уборка, мойка и дезинфекция загруженных клапанов.
- 2.1.13. Очистка, и дезинфекция внутренней поверхности стволов мусоропроводов.
- 2.1.14. Очистка и мойка мусоросборных камер, емкостей и нижнего конца ствола мусоропровода с шибером.

2.2. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств (система и сети отопления горячего и холодного водоснабжения, канализации, теплообменники, водозапорная и регулирующая арматура, сантехнические приборы), в том числе лифтов и коллективных (общедомовых) приборов учета.

- 2.2.1. Проведение работ в соответствии с планом годового технического обслуживания.
- 2.2.2. На оборудовании, относящемся к Общему имуществу, установленном в соответствии с проектом (системах отопления, водопровода и канализации): уплотнение сгонов, устранение засоров, набивка сальников, покраска трубопроводов, замена изоляции.
- 2.2.3. Контроль состояния фланцев, фитингов, прокладок, водозапорной, водоразборной и регулировочной арматуры, отдельных участков трубопроводов, теплоотдающих приборов.
- 2.2.4. Проведение проверок, контроль работы автоматических приводных клапанов, вентилей, задвижек, регулирующих кранов.
- 2.2.5. Контроль сроков испытаний и поверок контрольно-измерительных приборов.
- 2.2.6. Ведение учёта показания общедомовых коммерческих счётчиков учёта воды.
- 2.2.7. Выполнение работ по устранению неисправностей и повреждений общедомовых инженерных систем.
- 2.2.8. Проведение работ по наладке системы отопления.
- 2.2.9. Гидравлическое испытание системы отопления.
- 2.2.10. Промывка приборов теплосъёма и сетей отопления.
- 2.2.11. Осмотр ревизий, колодцев, ливнеотводов, проведение прочисток канализационных выпусков.
- 2.2.12. Проверка герметичности системы бытовой канализации.
- 2.2.13. Проведение планово-предупредительного ремонта общего имущества Многоквартирного дома.
- 2.2.14. Обслуживание вводных распределительных устройств, распределительных электрощитов, электрических сетей и электротехнического оборудования с протяжкой всех контактных соединений.
- 2.2.15. Контроль сроков метрологических испытаний и поверок контрольно-измерительных приборов, проведение испытаний электрической сети, электротехнического оборудования, проверка сопротивления системы молнии защиты.
- 2.2.16. Контроль работы электросчетчиков коммерческого и технического учета.

2.3. Организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов (ТБО).

- 2.3.1. Содержание в исправном состоянии контейнеров, мусоросборников и мусоросборных площадок.
- 2.3.2. Удаление мусора из мусороприемных камер, вывоз контейнеров с отходами на контейнерные площадки, устранение засоров в мусоропроводах.
- 2.3.3. Организация сбора, вывоза и утилизации ТБО.

3. Перечень работ, связанных с текущим ремонтом Общего имущества.

3.1. Фундаменты.

3.1.1. Восстановление поврежденных участков вентиляционных продухов.

3.1.2. Восстановление приямков, частичное восстановление цементной стяжки.

3.2. Стены и фасады.

3.2.1. Заделка выбоин и трещин на поверхности фасада.

3.2.2. Восстановление участков штукатурки и облицовки, частичное восстановление окраски.

3.3. Крыши.

3.3.1. Ремонт отдельных участков кровли.

3.3.2. Ремонт участков покрытий парапета, пожарных лестниц, гильз, ограждений, анкеров радио стоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления.

3.3.3. Ремонт и замена отдельных участков рулонных покрытий.

3.3.4. Прочистка приемных воронок водостоков.

3.3.5. Ремонт примыканий гидроизоляции к парапету и выступающим конструкциям.

3.3.6. Ремонт металлических водоотводящих фартуков.

3.4. Оконные и дверные заполнения.

3.4.1. Восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений.

3.4.2. Ремонт и замена дверных доводчиков, пружин, упоров.

3.5. Лестницы, переходные балконы, крыльца (зонты - козырьки) над входами в подъезды.

Подвалы, над балконами верхних этажей.

3.5.1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок.

3.5.2. Частичная замена и укрепление металлических перил.

3.5.3. Ремонт отдельных элементов крылец, козырьков над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей.

3.6. Мусоропроводы

3.6.1. Восстановление работоспособности системы очистки мусоропроводов, крышек мусоропроводных клапанов и шиберных устройств.

3.6.2. Ремонт полов мусорокамер, восстановление трапов, ремонт переносных мусоросборников.

3.7. Внутренняя система отопления, водопровода и канализации.

3.7.1. Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, ликвидация засоров, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий.

3.7.2. Восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров.

3.7.3. На общедомовом оборудовании: набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах, запорной арматуре. Разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек.

3.7.4. Окраска трубопроводов после проведенного ремонта.

3.8. Система электроснабжения.

3.8.1. Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем электроснабжения и электротехнических устройств от точки подключения к внешним сетям (границы балансовой принадлежности) до оконечных устройств, включая внутрименовые электрические сети, электротехническое оборудование и системы.

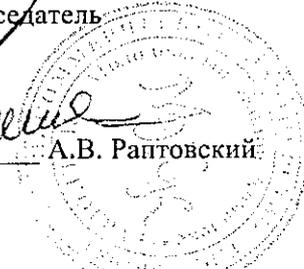
3.8.2. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей, плавких вставок, источников света, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях.

3.8.3. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, выключателей, поврежденных гибких кабелей и электропроводки установленных в этажных щитках до электросчетчиков.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик
НО НП МЖК «Зеленоград»
Председатель


А.В. Раптовский



Управляющая компания
ООО РЭУ МЖК «Зеленоград»
Генеральный директор


С.В. Толочин



ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1. **«Помещение»** – часть Многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в жилых или нежилых целях.

2. **«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.

3. **«Многоквартирный дом»** – единый комплекс недвижимого имущества 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.

4. **«Застройщик»** - юридическое лицо, обеспечившее строительство многоквартирного дома, а также получившее в соответствии со ст. 55 ГрК РФ Разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

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

6. **«Коммунальные услуги»** – предоставляемые Собственникам и Пользователям услуги, предусмотренные в п.2.6. Договора.

7. **«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 установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие утвержденным Правительством РФ, перечнем связанных с таким содержанием работ и услуг.

8. **«Текущий ремонт»** – ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями Собственника. Перечень работ по Текущему ремонту установлен в Приложении № 2 к настоящему Договору.

9. **«Плата за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения»** – платеж, взимаемый с Собственника и лица, принявшего помещение от Застройщика, за услуги и работы по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в нем, предусмотренные Приложением №2 к настоящему Договору.

10. **«Управление Многоквартирным домом»** – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания, обеспечение Содержания и ремонта Общего имущества и организацию обеспечения Собственников и Пользователей Коммунальными и прочими установленными общим собранием Собственников услугами в интересах Собственников и Пользователей как потребителей жилищных, Коммунальных и прочих услуг.

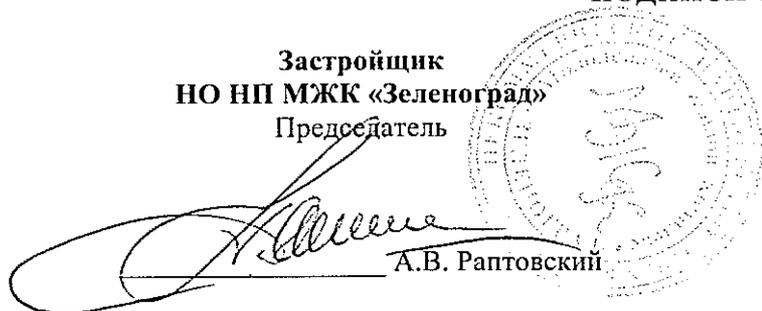
11. **«Ресурсоснабжающие организации»** – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов.

12. **«Обслуживающие организации»** – организации, оказывающие услуги и выполняющие работы по Содержанию, Текущему ремонту (жилищные услуги).

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

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик
НО НП МЖК «Зеленоград»
Председатель



А.В. Раптовский

Управляющая компания
ООО РЭУ МЖК «Зеленоград»
Генеральный директор



С.В. Толочин