

ДОГОВОР № _____ УПР/Нжн.8
на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме

г. Москва

«__» _____ 2015 года

гр. _____, именуемый в дальнейшем «Собственник», действующий от себя лично, с одной стороны, и

ООО «Горжилкомплекс», в лице Генерального директора Генералова П.Л., действующего 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 №1 к настоящему Договору.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является то, что Управляющая компания по заданию собственников помещений в Многоквартирном доме в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Собственник передает, а Управляющая компания принимает на себя полномочия по Управлению Многоквартирным домом, включая, но не ограничиваясь:

2.1.1. выбор Обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от своего имени и за счет Потребителей и Собственников;

2.1.2. представление интересов Потребителей и Собственников 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 выполнением предмета настоящего Договора.

2.1.3. выполнение работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения договоров с Обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту;

2.1.4. контроль и требование исполнения договорных обязательств Обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Потребителям и Собственникам жилищных, Коммунальных и прочих услуг;

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

2.1.6. начисление, сбор и перерасчет Платы Потребителей и Собственников за содержание и ремонт помещения, Коммунальные и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам;

2.1.7. установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов;

2.1.8. установление фактов причинения вреда имуществу Собственников;

2.1.9. подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по Содержанию и Текущему ремонту и расчет расходов на их проведение;

2.1.10. проверка технического состояния Общего имущества;

2.1.11. подготовка экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся Содержания, Текущего ремонта, модернизации, приращения и реконструкции Общего имущества;

2.1.12. расчет размеров платежей, сборов и взносов для каждого Собственника, не входящих в состав Платы за содержание и ремонт помещения, платы за Коммунальные услуги (при их наличии – см. п.4.4.);

2.1.13. принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на Многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;

2.1.14. хранение копий правоустанавливающих документов на Помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в Помещении;

2.1.15. прием и рассмотрение обращений, жалоб Потребителей и Собственников на действия (бездействие) Обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций;

2.1.16. выдача Потребителям справок и иных документов в пределах своих полномочий, бухгалтера-кассира;

2.1.17. ведение бухгалтерской, статистической и иной документации;

2.1.18. подготовка предложений Собственникам по вопросам модернизации, приращения, реконструкции Общего имущества;

2.1.19. разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению;

2.1.20. организация оказания услуг Собственникам по контролю доступа, осуществлению пропускного режима в Многоквартирный дом, соблюдения порядка в Многоквартирном доме своими силами либо путем привлечения специализированных организаций, в том числе по агентским договорам;

2.1.21. владение, пользование Общим имуществом исключительно в целях, предусмотренных настоящим договором;

2.1.22. заключение договоров на управление, содержание и текущий ремонт Многоквартирного дома с Собственниками;

2.1.23. в предусмотренных законодательством РФ случаях паспортизация Помещений и Многоквартирного дома;

2.1.24. проведение от имени Собственников регистрации и страхования опасных производственных объектов (лифтов);

- 2.1.25. установка слаботочных систем (в том числе охранных, видеонаблюдения, антенных, телефонных, трансляционных, передач данных и пр. по поручению и за счет собственников) в Многоквартирном доме;
- 2.1.26. приобретение средств пожаротушения;
- 2.1.27. совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на Управление Многоквартирным домом, включая, но не ограничиваясь: инициирование и проведение Общих собраний собственников, предложение вопросов на повестку дня таких собраний, участие в собраниях;
- 2.1.28. выполнение иных функций в соответствии с решениями Общих собраний собственников;
- 2.1.29. оказание прочих услуг и выполнение работ Потребителям и Собственникам в соответствии с п.4.4. настоящего Договора.
- 2.2. Порядок, условия, стоимость оказания функций по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту детализированы и закреплены в Приложении №3.
- 2.3. Настоящий Договор заключен на основании решения Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленного протоколом № 2 от «25» августа 2008 года.

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. исполнять свои обязательства в пределах предоставленных полномочий и приложения №3 к настоящему Договору;
 - 3.1.3. в случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора и перерасчета Платы за содержание и ремонт помещения, Коммунальные и прочие услуги, контролировать исполнение ими договорных обязательств;
 - 3.1.4. по запросу предоставлять Собственникам сведения об исполнении предмета настоящего Договора на проводимых ими Общих собраниях собственников. Запрос с приглашением на собрание в письменном виде направляется инициатором собрания не ранее, чем за 10 (Десять) рабочих дней до даты собрания, но не чаще чем один раз в квартал;
 - 3.1.5. организовать пропускной режим на территории Многоквартирного дома (в т.ч. обеспечение функционирования постов пропускного режима) в соответствии с «Положением об организации пропускного режима и (или) проезда на территорию объектов, находящихся под управлением холдинга «Управляющая компания «Горжилкомплекс»»;
 - 3.1.6. в целях наиболее качественного выполнения положений настоящего Договора организовать работу с Собственниками, в том числе: размещать в доступных для обозрения местах (доска объявлений, лифтовые холлы и т.п.) объявления с указанием номеров телефонов диспетчерской, аварийных и иных служб, именах ответственных должностных лиц, их телефонах и др., а также информацию о стоимости предусмотренных настоящим Договором услуг (работ) и их изменении; осуществлять приём Собственников, вести журнал регистрации заявок и журнал регистрации жалоб и предложений; своевременно информировать Собственника о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, отопление), об авариях инженерных сетей и сроках ликвидации их последствий; выполнять поручения Собственника в соответствие с дополнительными договоренностями;
 - 3.1.7. в случаях возникновения аварийной ситуации в Многоквартирном доме, грозящей повреждением имуществу Собственника, немедленно сообщать Собственнику по указанным им контактными телефонам, в кратчайшие сроки локализовать ее собственными силами и всеми доступными средствами, в том числе посредством привлечения аварийных служб;
 - 3.1.8. вносить при необходимости предложения об оплате расходов на капитальный ремонт Многоквартирного дома о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта;
 - 3.1.9. за 30 дней до прекращения настоящего Договора передать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с Управлением данным домом документы лицу, указанному Общим собранием собственников;
 - 3.1.10. представить Собственнику платежный документ, являющийся основанием для внесения Платы за содержание и ремонт помещения, Коммунальные и прочие услуги не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным месяцем, путем размещения в почтовом ящике Собственника;
- #### 3.2. Управляющая компания вправе:
- 3.2.1. выполнять работы и услуги по Содержанию и Текущему ремонту, а также прочие услуги самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц;
 - 3.2.2. проводить начисление, сбор и перерасчет платежей Потребителей и Собственников за содержание и ремонт помещения, Коммунальные и прочие услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц;
 - 3.2.3. принимать участие в Общих собраниях собственников помещений, инициировать их проведение;
 - 3.2.4. осуществлять контроль и при необходимости информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переоборудовании и перепланировке Помещений, Общего имущества;
 - 3.2.5. совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора.
 - 3.2.6. принимать меры по взысканию задолженности Потребителей и Собственников по Плате за содержание и ремонт помещения, Коммунальные и прочие услуги самостоятельно;
 - 3.2.7. представлять интересы Потребителей и Собственников по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, Коммунальными и прочими услугами;
 - 3.2.8. по решению Общего собрания собственников инвестировать средства в Общее имущество с их последующим возмещением Собственниками;
 - 3.2.9. использовать помещения, входящие в состав Общего имущества по их назначению для исполнения функций по настоящему Договору;
 - 3.2.10. осуществлять контроль использования Помещения, Общего имущества по назначению;
 - 3.2.11. ограничивать и приостанавливать предоставление Коммунальных услуг Потребителю, имеющему задолженность по настоящему Договору в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами РФ; ограничивать предоставление услуг по настоящему Договору Собственнику, имеющему задолженность по внесению

Платы за содержание и ремонт помещения и прочие услуги, превышающую 4 (Четыре) ежемесячных размеров Платы, определенных исходя из тарифов, действующих на день ограничения предоставления услуг;

3.2.12. приостанавливать предоставление Коммунальных услуг при возникновении или угрозе возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, тепло-, электроснабжение, а также водоотведение;

3.2.13. при отсутствии введенных в эксплуатацию приборов учета на Помещение, производить расчет по Коммунальным услугам по количеству лиц, фактически пользующихся Помещением.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. передать Управляющей компании полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора;

3.3.2. вносить Плату за содержание и ремонт помещения, Коммунальные и 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 помещениями, а также Правила пользования и содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования; Правила проведения ремонтных работ в Многоквартирном доме;

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

3.3.8. в случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с Управляющей компанией возможность их установки в Помещении;

3.3.9. проводить какие-либо ремонтные работы в Помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку только в порядке, предусмотренном законодательством РФ и иными нормативно-правовыми актами;

3.3.10. не допускать установки самодельных предохранительных устройств, 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 свою контактную информацию (контактные телефоны, адреса), а также контактную информацию о лицах, имеющих доступ в Помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ;

3.3.13. обеспечить доступ в Помещение представителям Управляющей компании, предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, ремонта Общего имущества, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, снятия показаний приборов учета и контроля;

3.3.14. не передавать предусмотренные п.2.1. настоящего Договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора;

3.3.15. ознакомить всех совместно проживающих с ним, либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, граждан с условиями настоящего Договора, нести ответственность за их действия;

3.3.16. соблюдать установленный Управляющей компанией в «Положении об организации пропускного режима и (или) проезда на территорию объектов, находящихся под управлением «Управляющая компания «Горжилкомплекс» и согласованный Собственниками пропускной режим на территории Многоквартирного дома;

3.3.17. извещать в письменном виде Управляющую компанию о количестве граждан, фактически проживающих в Помещении, для расчетов платежей за Коммунальные и прочие услуги, предоставлять необходимые документы для начисления льгот лицам, имеющим на то право в соответствии с действующим законодательством;

3.3.18. не препятствовать доступу представителей Управляющей компании к общедомовым инженерным системам (в т.ч. путем закрытия технических и электротехнических шкафов);

3.3.19. в случае не получения платежного документа, являющегося основанием для внесения Платы за содержание и ремонт помещения, Коммунальные и прочие услуги до пятого числа месяца следующего за расчетным, уточнить у Управляющей компании величину суммы, подлежащей к оплате, и порядок оплаты.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. требовать от Управляющей компании исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.2.1. настоящего Договора.

3.4.2. получать от Управляющей компании информацию, связанную с выполнением обязательств по настоящему Договору в виде отчета Управляющей компании о выполнении настоящего Договора за отчетный период на Общих собраниях собственников.

3.4.3. поручать Управляющей компании выполнение требуемых действий в соответствии с дополнительными договоренностями Собственника с Управляющей компанией;

3.4.4. получать в необходимых объемах Коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу;

3.4.5. получать от Управляющей компании сведения о состоянии расчетов Собственника по его оплатам по настоящему Договору;

3.4.6. контролировать выполнение Управляющей компанией ее обязательств по настоящему Договору в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и иными нормативно-правовыми актами.

3.5. Собственник не вправе:

3.5.1. проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к Общему имуществу, а также иного Общего имущества; проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к Помещению, переоборудование которых запрещено;

3.5.2. устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулируемую и запорную арматуру;

3.5.3. использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления);

3.5.4. нарушать имеющиеся схемы учета поставки Коммунальных слуг;

3.5.5. подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов;

3.5.6. проводить работы по переустройству и (или) перепланировке Помещения без осуществления Управляющей компанией (контроля) технического надзора за соблюдением норм и правил производства ремонтно-строительных работ, технической документации, уровня технологической дисциплины.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

4.1. Размер Платы за содержание и ремонт помещения для Собственника устанавливается в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором. Цена договора управления Многоквартирным домом определяется как сумма размера Платы за содержание и ремонт, Коммунальные и прочие услуги для всех Собственников за период действия договора.

4.2. Размер Платы за содержание и ремонт помещения для Собственника устанавливается на основании решения собственников об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения, и рассчитывается соразмерно его Доле в праве общей собственности.

4.3. Размер платы за Коммунальные услуги для Собственника (Потребителя) устанавливается в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами РФ и г. Москвы. Плата за коммунальные услуги рассчитывается на основании показаний введенных в эксплуатацию приборов учета на Помещение, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти г. Москвы.

4.4. Размер платы за прочие услуги устанавливается в соответствии с действующим законодательством РФ решением Общего собрания собственников, либо соглашением Собственника и Управляющей компании, либо стоимостью услуг Обслуживающей организации в соответствии с условиями договора, заключенного с ней Управляющей компанией в рамках исполнения функций Управляющей компанией по настоящему Договору. Плата за прочие услуги подлежит оплате Собственником с момента и при условии фактического пользования данной услугой и отсутствия письменного отказа от нее.

4.5. Собственник и Потребитель вносит плату за помещение, Коммунальные и прочие услуги ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за расчетным месяцем, на расчетный счет или в кассу Управляющей компании.

4.6. Размер Платы за содержание и ремонт помещения устанавливается до конца календарного года с момента начала фактического вступления Управляющей компании в управление Многоквартирным домом. По истечении этого срока в случае отсутствия иного решения Общего собрания собственников размер Платы за содержание и ремонт помещения подлежит ежегодному увеличению на уровень инфляции за прошедший период. Уровень инфляции определяется в размере среднего значения предельного индекса изменения платы граждан за помещение и предельного индекса изменения платы граждан за коммунальные услуги, установленного соответствующими уполномоченными органами власти для г. Москвы.

4.7. Дополнительные работы (услуги), связанные с Общим имуществом, не предусмотренные Перечнем услуг, оказываются на основе дополнительных соглашений между Собственником и Управляющей компанией. Данные работы (услуги) оплачиваются Собственником дополнительно целевым платежом. Размер и назначение целевых платежей утверждается в установленном законом порядке Общим собранием Собственников.

4.8. Оплата услуг Ресурсоснабжающих, Обслуживающих и специализированных организаций по договорам, заключенным Управляющей компанией на основании положений настоящего Договора, осуществляется за счет поступающих от Потребителя и Собственника платежей. При поступлении платы по настоящему Договору, Управляющая компания вправе произвести зачет поступивших денежных средств в счет погашения задолженности Собственника по настоящему Договору за предыдущий период исключительно в части задолженности за невнесение Платы за содержание и ремонт помещения и Коммунальные услуги.

4.9. Неиспользование Собственником Помещения либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения Собственника полностью или частично от бремени содержания имущества (ст. 210 ГК РФ).

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Управляющая компания при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несет ответственность в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

5.2. Собственник при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

5.3. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием Помещения является:

- на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль);

- на системе канализации – плоскость раструба тройника;
- по электрооборудованию – наконечники отделяющих проводов;
- по системе отопления – отсекающая арматура (первый вентиль);
- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен Помещения, оконные заполнения и входная дверь в Помещение.

5.4. Управляющая компания не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику по вине третьих лиц в результате умысла или грубой неосторожности, если Управляющей компанией были предприняты все необходимые меры, направленные на предотвращение таких убытков в соответствии с полномочиями, предоставленными Управляющей компанией настоящим Договором.

5.5. Управляющая компания не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику в результате полного или частичного неисполнения своих обязательств по настоящему Договору вследствие невозможности доступа сотрудников Управляющей компании в Многоквартирный дом, либо помещение, принадлежащее Собственнику при условии документального подтверждения такой невозможности;

5.6. Управляющая компания не несет ответственность за убытки, причиненные Собственнику и/или третьим лицам вследствие разрушения несущих конструкций, нарушения в работе инженерного оборудования и систем Многоквартирного дома, если это произошло не по ее вине и не явилось результатом выполнения функций по настоящему Договору, включая, но не ограничиваясь – по недостаткам и дефектам, выявленным и заактированным при приемке Многоквартирного дома.

5.7. Взыскание убытков не освобождает Стороны от исполнения обязательств по настоящему Договору.

5.8. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей компанией работ и услуг, не входящих в Перечень услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником обязательств по настоящему Договору, указанные работы проводятся за счет Собственника.

5.11. Собственник несет ответственность в полном объеме за ущерб, причиненный Управляющей компании в результате противоправных действий Собственника в период действия настоящего Договора; за ущерб, причиненный Управляющей компании в результате судебных решений по искам третьих лиц, в том числе Ресурсоснабжающих организаций, возникших в результате противоправных действий Собственника.

5.12. Управляющая компания вправе без предварительного уведомления Собственника (Потребителя) приостановить предоставление услуг по настоящему Договору, в случае если Ресурсоснабжающая организация прекратила предоставление услуг, без которых невозможно в полном объеме исполнять обязательства по настоящему Договору, о чем обязана незамедлительно уведомить Собственника путем вывешивания соответствующей информации в доступных для обозрения местах.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания, при этом распространяет свое действие на отношения Сторон, как фактически возникшие с даты приемки дома в управление Управляющей компанией.

6.2. Первоначальный срок действия настоящего Договора устанавливается по 31 октября 2016 года.

6.3. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на следующий год, если за 60 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении. Заявление со стороны Собственников должно быть подписано Собственниками, обладающими более чем 50 % голосов, подсчитываемых соразмерно Доле в праве общей собственности в Многоквартирном доме.

6.4. Настоящий Договор может быть расторгнут:

6.4.1. в одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

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

принятия Общим собранием собственников решения о расторжении настоящего Договора на основании документально подтвержденного факта невыполнения Управляющей компанией условий настоящего Договора и составления заявления о расторжении настоящего Договора с подписями Собственников, обладающих более чем 50 % голосов, подсчитываемых соразмерно Доле в праве общей собственности в Многоквартирном доме. О расторжении договора Управляющая компания должна быть предупреждена не позже чем за 60 (Шестьдесят) календарных дней до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии решения Общего собрания собственников и заявления. Если устранение причин расторжения настоящего Договора находится в компетенции Управляющей компании и если ею за 60 (Шестьдесят) календарных дней предприняты меры по устранению этих причин и при согласии Собственников, выраженных отзывом заявления о расторжении, действие Договора может быть продолжено;

б) по инициативе Управляющей компании, о чем собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если:

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

Собственники помещений в Многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей компании;

Собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору.

6.4.2. по соглашению Сторон.

6.4.3. в судебном порядке.

6.4.4. в случае смерти Собственника - со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов.

6.4.5. в случае ликвидации Управляющей компании.

6.4.6. в связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать не позже чем за 60 (Шестьдесят) календарных дней до прекращения Договора.

6.4.7. по обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях обстоятельствам.

6.5. Настоящий Договор подлежит изменению, независимо от согласия Сторон, в случае принятия закона или другого нормативного акта, устанавливающих обязательные для Сторон иные правила, чем те, которые действовали на момент заключения Договора.

6.6. В случае расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления Многоквартирным домом и(или) выборе иной управляющей организации, Собственники обязаны компенсировать убытки Управляющей компании по фактическим затратам, в том числе средства, направленные Управляющей компанией на инвестирование в Общее имущество, если таковое решение об инвестировании было согласовано с Собственниками решением Общего собрания собственников.

7. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ

7.1. Собственник вправе осуществлять контроль над деятельностью Управляющей компании по исполнению настоящего Договора лично либо через доверенных лиц посредством участия:

в осмотрах (измерениях, испытаниях) Общего имущества в Многоквартирном доме;

в проверках технического состояния Многоквартирного дома;

присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей компанией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов, имеющих соответствующие лицензии, квалификацию и поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

7.2. Помимо указанных выше действий Собственник вправе обращаться с жалобами, претензиями и прочими заявлениями об устранении недостатков в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (АТИ, МЖИ, Госпожнадзор, СЭС и др.) для административного воздействия, а также обращаться в другие инстанции согласно действующему законодательству.

7.3. В случае уклонения Управляющей компании от устранения выявленных недостатков, связанных с выполнением настоящего Договора, Собственник вправе инициировать созыв внеочередного Общего собрания собственников для принятия соответствующих решений с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей компании.

7.4. В случаях нарушения условий настоящего Договора Сторонами, а также в случаях причинения вреда имуществу Собственника или Общему имуществу неправомерными действиями Управляющей компании, того или иного Собственника, по требованию любой из сторон Договора составляется акт, а также дефектная ведомость.

7.5. Акт подписывается комиссией, состоящей не менее чем из трех лиц, в том числе представителей Управляющей компании. О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составлении акта извещаются все заинтересованные лица: Собственник (член семьи Собственника, наниматель, член семьи нанимателя), имуществу которого причинен вред, лицо, виновное в причинении вреда (в том числе представитель Обслуживающей организации) и другие лица. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 7.00) с момента извещения лица, виновные в причинении вреда, не прибыли для составления акта или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, осмотр и составление акта производится в их отсутствие.

7.6. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, описание причиненного вреда имуществу, (рекомендуется фото- или видеосъемка); разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта лиц.

Акт составляется комиссией в трех экземплярах. Один экземпляр акта вручается причинителю вреда под расписку, второй - лицу, которому причинен вред, третий остается в управляющей компании.

7.7. Собственник вправе предъявлять претензии к Управляющей компании по выполнению Управляющей компанией в письменном виде в течение 60 (Шестидесяти) дней с даты, когда Управляющая компания допустила недостатки, связанные с выполнением настоящего Договора. Управляющая компания обязана в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения принять все надлежащие меры к устранению недостатков, в случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества, либо к снижению оплаты в соответствии с действующим законодательством на сумму неполученных услуг, либо подготовить ответ Собственнику с мотивированным отказом, если устранение недостатков находится вне рамок ее компетенции. В случае не получения письменной претензии от Собственника в указанный срок все обязательства Управляющей компании считаются исполненными в полном объеме и надлежащего качества.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР).

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: природные стихийные явления (землетрясения, наводнения и т.п.), действия органов государственной власти, неправомерные действия энергоснабжающей организации, направленные на ограничение (прекращение) электроснабжение-, тепло-, водоснабжение, запрещения, а также изменения действующего законодательства и иные ограничения экономического и политического характера, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

8.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим

подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки. На период действия обстоятельств непреодолимой силы продолжительностью до 1 (Одного) месяца действие настоящего Договора может быть приостановлено по согласию Сторон.

8.3. Обязанность доказывать наличие обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, ссылающейся на такие обстоятельства.

8.4. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 1 (Одного) месяца, настоящий Договор может быть досрочно прекращен в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон по истечении 15 (Пятнадцати) календарных дней со дня получения другой Стороной уведомления о досрочном прекращении настоящего Договора.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров. Претензионный порядок считается выполненным надлежащим образом после направления письменной претензии по адресу, указанному в договоре, либо (в адрес Собственника) – по месту нахождения Помещения.

9.2. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Помещения.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны обязуются действовать на принципах разумности, добросовестности и содействовать друг другу в исполнении обязательств.

10.2. Недействительность отдельных положений настоящего Договора не влечет недействительность настоящего Договора в целом.

10.3. Стороны в письменном виде уведомляют друг друга в трехдневный срок обо всех изменениях своих реквизитов (раздел 11 настоящего Договора) против первоначально указанных.

10.4. Любые изменения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью.

10.5. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нанести Сторонам имущественный либо иной ущерб. В противном случае виновная Сторона обязуется возместить другой Стороне весь нанесенный ущерб.

10.6. Местом исполнения настоящего Договора является месторасположение Многоквартирного дома.

10.7. Настоящий Договор является Договором управления Многоквартирным домом между Управляющей компанией и собственниками помещений в многоквартирном доме (ст.162 ЖК РФ), составлен на русском языке в одном экземпляре для Управляющей компании, подписывается Собственниками, и отдельных экземплярах для каждого Собственника, все экземпляры идентичны (кроме различий в преамбуле и разделе 11 настоящего Договора, обусловленных множественностью сторон на стороне Собственника) и имеют одинаковую юридическую силу.

Приложения:

1. Термины и определения
2. Перечень и Характеристика Помещений Собственника
3. Перечень и периодичность функций по Управлению многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту общего имущества
4. Расчет расходов

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая компания

ООО «Горжилкомплекс»

ОГРН 1057747381999

ИНН 7729528440 КПП 772701001

117218, г. Москва, ул. Кржижановского, д. 23, корп. 1

р/с 40702810730010775601

в «Промсвязьбанк» (ОАО) г. Москва,

БИК 044525555

к/с 3010181040000000555

Генеральный директор

_____ / П.Л. Генералов /

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Помещение – часть Многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

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 Помещению, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе. В состав Общего имущества входят обслуживающие более одного Помещения в многоквартирном доме межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного Помещения в Многоквартирном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном доме за пределами или внутри Помещений и обслуживающее более одного Помещения, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом и иные, входящие в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме приведен в Техническом паспорте на строение.

Многоквартирный дом – расположенный по адресу: г. Москва, ул. Нежинская, д. 8, корп. 4, единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем Многоквартирный дом, 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, либо будущий собственник, имеющий намерение использовать приобретенное Помещение до регистрации права собственности с принятием на себя обязательства по внесению платы за содержание и ремонт помещения, прочих услуг, и возмещения затрат Управляющей компании по поставке коммунальных ресурсов в Помещение.

Потребитель – Собственник, Соинвестор и/или наниматель Помещения, гражданин, использующий коммунальные услуги для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности;

Коммунальные услуги – деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях;

Содержание – содержание Общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, а также организация сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов, организация доступа и осуществление пропускного режима в порядке, согласованном с Собственниками и с установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие утвержденным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным 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.

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 и с установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие утвержденным Правительством РФ перечнем связанных с таким ремонтом работ. Перечень работ по Текущему ремонту установлен в Приложении №2 к настоящему Договору и может быть изменен по решению Общего собрания собственников.

Капитальный ремонт – ремонт Общего имущества с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей. Перечень и сроки проведения работ по Капитальному ремонту, а также размер платы за Капитальный ремонт для каждого Собственника устанавливается решением Общего собрания собственников на основании подготовленных Управляющей компанией предложений относительно перечня и сроков проведения работ по Капитальному ремонту, их стоимости, а также подготовленного расчета размера платежа за капитальный ремонт для каждого Собственника.

Плата за содержание и ремонт помещения для Собственника – платеж, взимаемый с Собственника за выполнение функций, по управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества соразмерно его Доли в праве общей собственности. 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 содержание и ремонт помещения для Собственника включает плату за Капитальный ремонт.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме определяет долю Собственника в общем объеме обязательных платежей на Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на Общем собрании собственников помещения в этом доме и пропорциональна размеру общей площади помещения Собственника.

Управление Многоквартирным домом – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение Содержания, Текущего и Капитального ремонта и организацию обеспечения Потребителей Коммунальными и прочими услугами в интересах Собственников Помещений как потребителей жилищных, Коммунальных и прочих услуг.

Ресурсоснабжающая организация – юридическое лицо, осуществляющее продажу коммунальных ресурсов Потребителям.

Обслуживающая организация – юридическое лицо, привлекаемое Управляющей компанией для выполнения отдельных работ по содержанию и текущему ремонту.

Договор соинвестирования - любой договор, либо соглашение, в соответствии с которым Собственник получает имущественные права на Помещение, либо получает права требования на Помещение.

Общее собрание собственников – проведенный в полном соответствии с требованиями ЖК РФ порядок принятия решений Собственниками. Доказательством принятия решения является протокол Общего собрания собственников с прилагаемыми к нему листами регистрации Собственников на собрании (для очного голосования), либо листами голосования Собственников (для заочного голосования). Собственники каждого из корпусов, а также машиномест автостоянки в Многоквартирном доме вправе проводить отдельное Общее собрание собственников по вопросам, касающимся исключительно соответствующего корпуса (автостоянки).

Допускается проведение Общего собрания собственников по вопросам, касающимся всего Многоквартирного дома поэтапно по корпусам с дальнейшим общим подсчетом голосов.

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

Собственник

Управляющая компания
ООО «Горжилкомплекс»

Генеральный директор

_____ / - /

_____ / П.Л. Генералов /

Перечень и Характеристика Помещений, принадлежащих Собственнику

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м.	Основание

Собственник

Управляющая компания
ООО «Горжилкомплекс»

Генеральный директор

_____ / _ /

_____ / П.Л. Генералов /

**ПЕРЕЧЕНЬ И ПЕРИОДИЧНОСТЬ ФУНКЦИЙ
ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ, СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО
ИМУЩЕСТВА**

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

1. Содержание Общего имущества.

- 1.1. Проведение технических осмотров Общего имущества, в том числе отдельных элементов и помещений.
- 1.2. Проведение профилактических работ, не относящихся к Текущему ремонту, по итогам технических осмотров Общего имущества.
- 1.3. Обеспечение температурно-влажностного режима.
- 1.4. Проведение мероприятий по противопожарной безопасности.
- 1.5. Дератизация и дезинсекция технических помещений.
- 1.6. Уборка и мытье вестибюлей, холлов и лифтов.
- 1.7. Мытье лестниц и лестничных площадок.
- 1.8. Уборка, чистка мест для курения и урн, решеток перед входом в подъезды.
- 1.9. Профилактический осмотр всех элементов мусоропровода, устранение засоров.
- 1.10. Уборка, мойка и дезинфекция грузочных клапанов.
- 1.11. Очистка, и дезинфекция внутренней поверхности стволов мусоропроводов.
- 1.12. Очистка и мойка мусоросборных камер, емкостей и нижнего конца ствола мусоропровода с шибером.

2. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств (система и сети отопления горячего и холодного водоснабжения, канализации, теплообменники, водозапорная и регулирующая арматура, дымоходы), в том числе лифтов, домовых приборов учета и запирающих устройств.

- 2.1. Проведение работ в соответствии с планом годового технического обслуживания. План подлежит опубликованию в доступных для обозрения местах и должен быть составлен на каждый год не позднее, чем за 15 календарных дней до начала года.
- 2.2. На оборудовании, относящемся к Общему имуществу, установленном в соответствии с проектом (системах отопления, водопровода и канализации): уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов.
- 2.3. Контроль состояния фланцев, фитингов, прокладок, водозапорной, водоразборной и регулировочной арматуры, отдельных участков трубопроводов, теплоотдающих приборов.
- 2.4. Проведение проверок, контроль работы, автоматических приводных клапанов, вентилей, задвижек, регулирующих кранов, поквартирных контрольно-измерительных приборов.
- 2.5. Контроль сроков испытаний и поверок контрольно-измерительных приборов.
- 2.6. Ведение учёта показания общедомовых коммерческих счётчиков учёта воды.
- 2.7. Выполнение работ по устранению неисправностей и повреждений общедомовых инженерных систем.
- 2.8. Проведение работ по наладке системы отопления.
- 2.9. Гидравлическое испытание системы отопления.
- 2.10. Промывка приборов теплосъёма и сетей отопления.
- 2.11. Проведение контроля исправности автоматики повысительных насосов проведение профилактических работ.
- 2.12. Осмотр ревизий, коллекторов, колодцев, ливнеотводов, проведение прочисток канализационных выпусков.
- 2.13. Проверка герметичности системы бытовой канализации.
- 2.14. Проведение планово-предупредительного ремонта.
- 2.15. Обслуживание вводных распределительных устройств, распределительных электрощитов, электрических сетей и электротехнического оборудования с протяжкой всех контактных соединений.
- 2.16. Контроль сроков метрологических испытаний и поверок контрольно-измерительных приборов, проведение испытаний электрической сети, электротехнического оборудования, проверка сопротивления системы молниезащиты.
- 2.17. Контроль работы электросчётчиков коммерческого и технического учета.
- 2.18. Обслуживание, проведение технического диагностирования и обследования лифтов.
- 2.19. Обслуживание запирающих устройств (домофонов)

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

- 3.1. Содержание в исправном состоянии контейнеров, мусоросборников и мусоросборных площадок.
- 3.2. Сбор и удаление мусора из мест сбора мусора не реже 2 раз в сутки, вывоз контейнеров с отходами на контейнерные площадки, устранение засоров.
- 3.3. Организация сбора, вывоза и утилизации ТБО.

4. Содержание придомовой территории, включая уборку и другие работы по обеспечению санитарного состояния, озеленение.

- 4.1. Уборка придомовой территории/летний период:
 - Подметание территории, уборка мусора, листьев, песка.
 - Уход за газонами, клумбами, полив территории.
 - Прочистка решеток ливневой канализации.
- 4.2. Уборка придомовой территории/зимний период:
 - Ручная уборка территории от снега, сдвигание свежеснежавшего снега к местам складирования.
 - Укладка свежеснежавшего снега в кучи и валы.
 - Обработка тротуаров антигололедными реагентами.
 - Удаление снега и наледи вручную.

5. Управление.

- 5.1. Контроль и требование исполнения договорных обязательств обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Потребителям и Собственникам жилищных, Коммунальных и прочих услуг.
- 5.2. Обеспечение предоставления коммунальными услугами по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению,

водоотведению, электроснабжению и отоплению.

5.3. Прием Собственников и Потребителей по всем вопросам осуществления функций Управления Многоквартирным домом; прием и рассмотрение обращений, жалоб Потребителей на действия (бездействие) Обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций.

5.4. Выбор обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от своего имени и за счет Потребителей и Собственников.

5.5. Установление фактов причинения вреда имуществу Потребителей и Собственников.

5.6. Представление интересов Потребителей и Собственников 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.

5.7. Выдача Потребителям справок и иных документов в пределах своих полномочий (без паспортного стола)

5.8. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации.

5.9. Заключение договоров на управление, содержание и текущий ремонт с Собственниками.

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

1. Фундаменты.

1.1. Восстановление отдельных поврежденных участков вентиляционных продухов.

1.2. Восстановление отдельных поврежденных участков гидроизоляции подвалов.

2. Стены и фасады.

2.1. Заделка отдельных поврежденных участков, выбоин и трещин на поверхности фасада.

2.2. Восстановление отдельных поврежденных участков штукатурки и облицовки.

3. Крыши.

3.1. Ремонт отдельных участков кровли.

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

3.3. Ремонт и замена отдельных участков рулонных покрытий

3.4. Прочистка приемных воронок водостоков

3.5. Ремонт примыканий гидроизоляции к парапету и выступающим конструкциям.

4. Оконные и дверные заполнения.

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

4.2. Ремонт и замена дверных доводчиков, пружин, упоров, запирающих устройств.

5. Лестницы, переходные балконы.

5.1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок.

5.2. Частичная замена и укрепление металлических перил.

6. Мусоропроводы

6.1. Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусоропроводных клапанов и шиберных устройств.

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

7. Внутренняя система отопления, водопровода и канализации.

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

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

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, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры.

7.4. Проведение необходимого ремонта для устранения выявленных неисправностей.

8. Система электроснабжения.

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.

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.

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

Периодичность работ устанавливается в соответствии (не реже) с нормативами Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 "Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда", ЖНМ-96-01/7, ЖНМ-96-01/8* (Нормативы г. Москвы по эксплуатации жилого фонда, утвержденные постановлениями Правительства Москвы от 04.06.1996 г №465; от 25.04.2006 №276), техническими регламентами и технологическими картами оборудования.

Собственник

Управляющая компания
ООО «Горжилкомплекс»

Генеральный директор

_____ / _ /

_____ / П.Л. Генералов /

Расчет платы за услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества
(эксплуатационные расходы) на 2015 год (с 1 января по 31 декабря 2015 года)

№ п/п	Наименование работ	Итого расходы в год, руб. (ПЛАН)	Итого расходы в месяц, руб. (ПЛАН)	Расходы по видам помещений		
				Квартиры	Паркинг	Офисы
			55 525,40	49 001,80	3 913,70	2 609,90
		12	21 455,60	18 683,50	1 835,30	936,80
			100,00%	87,08%	8,55%	4,37%
	РАСХОДЫ					
1	Управление					
1.1.	Начисленная заработная плата, в т. ч. :	1 427 361,48	118 946,79	103 578,66	10 174,64	5 193,49
	Персонал дома:	641 441,40	53 453,45	46 547,17	4 572,38	2 333,90
	Управляющий	115 923,12	9 660,26	8 412,14	826,33	421,79
	Инженер по эксплуатации	92 738,52	7 728,21	6 729,71	661,07	337,43
	Бухгалтер-кассир	81 146,16	6 762,18	5 888,49	578,43	295,25
	Диспетчер (4 ед.х 17 500 руб.+ подмена)	351 633,60	29 302,80	25 516,83	2 506,55	1 279,43
	АУП	785 920,08	65 493,34	57 031,49	5 602,26	2 859,59
1.2.	Страховые взносы (30,2 %) :	431 063,17	35 921,93	31 280,76	3 072,74	1 568,43
	Персонал дома	193 715,30	16 142,94	14 057,25	1 380,86	704,84
	АУП	237 347,86	19 778,99	17 223,51	1 691,88	863,60
1.3.	Накладные расходы :	448 733,70	37 394,47	32 563,04	3 198,70	1 632,73
	Персонал дома	90 925,26	7 577,11	6 598,13	648,14	330,83
	Канцелярские товары, оргтехника и др.	12 983,39	1 081,95	942,16	92,55	47,24
	Услуги связи	32 458,49	2 704,87	2 355,40	231,37	118,10
	Заправка картриджей	3 709,54	309,13	269,19	26,44	13,50
	Обслуживание ККТ	4 636,93	386,41	336,49	33,05	16,87
	Программа "Домовладелец"	26 471,98	2 206,00	1 920,98	188,70	96,32
	Подготовка, переподготовка специалистов	10 664,93	888,74	773,92	76,02	38,80
	АУП	357 808,44	29 817,37	25 964,91	2 550,56	1 301,89
	Аренда помещения	223 476,67	18 623,06	16 216,93	1 593,01	813,12
	Программное обеспечение	53 482,31	4 456,86	3 881,03	381,24	194,60
	Заправка картриджей	1 641,47	136,79	119,12	11,70	5,97
	Услуги связи, интернет	17 736,24	1 478,02	1 287,06	126,43	64,53
	Обслуживание домена	426,60	35,55	30,96	3,04	1,55
	Почтовые расходы	4 405,08	367,09	319,66	31,40	16,03
	Ремонт оборудования	115,92	9,66	8,41	0,83	0,42
	Подготовка, переподготовка специалистов	7 650,93	637,58	555,20	54,54	27,84
	Амортизация ОС	6 700,36	558,36	486,22	47,76	24,38
	Материальные расходы	40 689,03	3 390,75	2 952,66	290,04	148,05
	Прочие расходы	950,57	79,21	68,98	6,78	3,46
	Прочие услуги	533,25	44,44	38,70	3,80	1,94
	Итого за управление :	2 307 158,34	192 263,20	167 422,46	16 446,09	8 394,65
2	Содержание					
	Раздел 1. Техническое обслуживание инженерных систем многоквартирного дома:					
2.1.1	Слаботочные системы (СКИУД), в т.ч. :	138 959,41	11 579,95	10 083,80	990,54	505,61
	Шлагбаумы, ворота	46 369,27	3 864,11	3 364,86	330,53	168,72
	Автоматизированное запирающее устройство (АЗУ)	92 590,15	7 715,85	6 718,95	660,01	336,89
2.1.2	Инженерные системы :	1 319 901,13	109 991,76	95 780,64	9 408,63	4 802,49

А	Системы ХВС, ГВС, Станция ХВС, Система водоотведения, в том числе:	613 929,07	51 160,76	44 550,70	4 376,26	2 233,79
	ХВС	108 967,77	9 080,65	7 907,41	776,75	396,48
	ГВС	108 967,77	9 080,65	7 907,41	776,75	396,48
	Станция ХВС (2 шт.)	231 846,33	19 320,53	16 824,28	1 652,67	843,58
	Водоотведение	164 147,20	13 678,93	11 911,59	1 170,09	597,25
Б	ИТП, Система центрального отопления (ЦО), в т.ч.:	369 331,20	30 777,60	26 801,08	2 632,70	1 343,82
	ТО шкафов управления	36 631,72	3 052,64	2 658,24	261,12	133,29
	ТО запор. арматура, насос. оборудование, автоматики, УУТЭ	23 184,63	1 932,05	1 682,43	165,27	84,36
	ТО водомерного узла подпитки ЦО, щиты управления ГВС	139 107,80	11 592,32	10 094,57	991,60	506,15
	ТО Центрального отопления (ЦО)	129 833,94	10 819,50	9 421,60	925,49	472,40
	Техническая вода	40 573,11	3 381,09	2 944,25	289,22	147,63
В	Подготовка к отопительному сезону, в т.ч. :	88 101,60	7 341,80	6 393,23	628,01	320,56
	Ежегодные гидравлические испытания системы ЦО жилого дома	60 743,74	5 061,98	4 407,96	433,00	221,02
	Выполнение работ по приемке готовности системы отопления к отопительному сезону (испытание тепловых вводов, приемка оборудования ИТП, приемка оборудования к отопительному сезону)	19 706,94	1 642,24	1 430,06	140,48	71,70
	Проверка средств измерения	7 650,93	637,58	555,20	54,54	27,84
Г	Электросети дома и наружное освещение, в т.ч. :	248 539,26	20 711,61	18 035,63	1 771,66	904,32
	Электрощитовые	122 878,55	10 239,88	8 916,87	875,91	447,10
	Электрооборудование общедомовых электр. сетей и приборов освещения	122 878,55	10 239,88	8 916,87	875,91	447,10
	Утилизация ртутьсодержащих ламп	2 782,16	231,85	201,89	19,83	10,12
2.1.3	Круглосуточное Аварийно-Техническое обслуживание инженерных систем	1 031 252,46	85 937,70	74 834,41	7 351,06	3 752,23
2.1.4	Лифты и оборудование, в том числе :	669 254,68	55 771,22	48 565,49	4 770,64	2 435,10
	Техобслуживание лифтов	571 559,04	47 629,92	41 476,05	4 074,24	2 079,63
	Освидетельствование лифтов	15 900,84	1 325,07	1 153,87	113,35	57,86
	Страхование ответственности по эксплуатации производственных объектов (лифтов)	2 550,00	212,50	185,04	18,18	9,28
	Обслуживание ОДС (Система АСУД-248 пульт)	79 244,80	6 603,73	5 750,52	564,88	288,33
2.1.5	Система приточно-вытяжной вентиляции	180 000,00	15 000,00	13 061,97	1 283,09	654,93
2.1.6	Пожарные системы в т.ч.:	262 262,80	21 855,23	19 031,50	1 869,48	954,25
	Обслуживание ДУ и ППА	231 846,33	19 320,53	16 824,28	1 652,67	843,58
	Обслуживание системы дистанционной передачи пожарной сигнализации (АПС), модуль удаленного оповещения	30 416,48	2 534,71	2 207,22	216,82	110,67
2.1.7	Материалы и Покупные комплектующие изделия:	185 477,06	15 456,42	13 459,43	1 322,13	674,86
	Итого по разделу 1 :	3 787 107,55	315 592,30	274 817,23	26 995,59	13 779,47
	Раздел 2. Санитарное содержание многоквартирного дома:					
2.2.1	Санитарное содержание помещений общего пользования	720 558,77	60 046,56	52 288,45	5 136,35	2 621,77
	Работы по санитарному содержанию дома	697 374,13	58 114,51	50 606,02	4 971,08	2 537,41
	Материалы (чистящ. ср-ва, перчатки, инвентарь)	23 184,63	1 932,05	1 682,43	165,27	84,36
2.2.2	Вывоз, обезвреживание и захоронение мусора, в т.ч. :	431 678,52	35 973,21	31 325,41	3 077,13	1 570,67
	Вывоз ТБО	393 501,18	32 791,76	28 555,01	2 804,99	1 431,76
	Вывоз КГМ	38 177,35	3 181,45	2 770,40	272,14	138,91

2.2.3	Благоустройство, озеленение	24 112,02	2 009,33	1 749,73	171,88	87,73
2.2.4	Дератизация, дезинсекция и дезинфекция	14 395,25	1 199,60	1 044,61	102,61	52,38
	Дератизация	11 286,56	940,55	819,03	80,45	41,07
	Дезинсекция	3 108,69	259,06	225,59	22,16	11,31
2.2.5	Обслуживание грязесобирающих ковриков	17 386,46	1 448,87	1 448,87	0,00	0,00
	Итого по разделу 2 :	1 208 131,01	100 677,58	87 857,07	8 487,97	4 332,55
	Раздел 3. Текущий ремонт:					
2.3.1	Текущий ремонт	174 840,00	14 570,00	11 100,00	2 940,00	530,00
	Итого по разделу 3 :	174 840,00	14 570,00	11 100,00	2 940,00	530,00
	ИТОГО ЗА СОДЕРЖАНИЕ :	5 170 078,56	430 839,88	373 774,30	38 423,56	18 642,02
	СЕБЕСТОИМОСТЬ	7 477 236,90	623 103,08	541 196,76	54 869,64	27 036,67
	Прибыль (при 100% сборе) (4,0 %)	299 089,56	24 924,13	21 647,87	2 194,79	1 081,47
	НДС (18 %)	431 900,04	35 991,67	31 341,49	3 078,71	1 571,48
3	Энергоснабжение мест общего пользования/оборудования					
	Электропотребление (на места общего пользования, паркинг)	963 950,48	80 329,21	60 928,85	16 248,86	3 151,50
	Отопление (в паркинге)	779 382,32	64 948,53	0,00	64 948,53	0,00
	Итого за энергопотребление:	1 743 332,80	145 277,73	60 928,85	81 197,38	3 151,50
	ИТОГО за управление, содержание и тек.ремонт :	9 951 559,30	829 296,61	655 114,97	141 340,52	32 841,12
4	Служба дежурных администраторов	1 921 660,84	160 138,40	160 138,40	0,00	0,00
	ИТОГО РАСХОДЫ :	11 873 220,14	989 435,01	815 253,37	141 340,52	32 841,12

Размер платы	Квартиры, руб./кв.м в месяц	М/места, руб/ 1 кв./м в месяц	Офисы, руб./кв.м в месяц
Управл., содержание, тек. ремонт	35,06	77,01	35,06
Деж. адм.	8,57	0,00	0,00
Итого :	43,63	77,01	35,06

Размер Платы за содержание и ремонт помещения на период с 1 января 2015 г. по 31 декабря 2015 г. и следующие периоды установлен и ограничен условиями изменения размера Платы, утвержденными настоящим Договором.

Управляющая компания
ООО «Горжилкомплекс»

Генеральный директор

_____ / П.Л. Генералов /