

Общество с ограниченной ответственностью «СДИ», именуемое в дальнейшем «Застройщик», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Чернова Петра Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ДОМЭЛКОМ», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Литвака Андрея Павловича, 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 № 3 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 «Жилом доме 26 в составе «Комплексной жилой застройки, по адресу: Московская область, Одинцовский район, с.п. Жаворонковское, д. Митькино» (далее – Многоквартирный дом), а также предоставления коммунальных и прочих услуг Собственникам и Потребителям 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 Застройщиком и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с ч.13 ст.161 ЖК РФ, либо до принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения об изменении способа управления Многоквартирным домом или решения о выборе иной управляющей организации.

2.3. Управляющая организация 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, оказывать дополнительные услуги, предусмотренные Приложением № 5 к Договору, предоставлять Застройщику, Собственникам и Потребителям 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, предусмотренных Приложением № 4 к 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. Оказание своими силами, либо путем организации предоставления третьими лицами дополнительных услуг, указанных в Приложении № 5 к Договору;

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

2.3.4. Представление интересов Собственников и Потребителей 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;

2.3.5. Осуществление контроля и требование исполнения договорных обязательств Обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Собственникам и Потребителям сроков периодичности и качества выполнения работ и оказания услуг по Содержанию и Текущему ремонту, дополнительных услуг, указанных в Приложении № 5 к Договору;

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

2.3.7. Осуществление своими силами или путем привлечения третьих лиц начисления, сбора, при наличии оснований перерасчета платежей Застройщика, Собственников и Потребителей за услуги и работы по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту, Коммунальные услуги, дополнительные услуги, указанные в Приложении № 5 к Договору, прочие услуги, утвержденные решением общего собрания Собственников, и перечисление указанных платежей организациям, выполняющим такие работы и/или услуги, поставляющим коммунальные ресурсы в Многоквартирный дом;

2.3.8. 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 Застройщика, Собственников и Потребителей, как потребителей жилищных, Коммунальных и прочих услуг;

2.3.9. Установление фактов причинения вреда имуществу Застройщика, Собственников и Потребителей в Многоквартирном доме и выдача документов, подтверждающих установление указанных фактов;

2.3.10. Подготовка и предоставление Собственникам предложений по проведению дополнительных работ по Содержанию и Текущему ремонту, дополнительных работ и услуг по обеспечению сохранности Общего имущества, расчет расходов на их проведение, а также подготовка предложений Собственникам относительно необходимости проведения Капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по Капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за Капитальный ремонт для каждого Собственника;

- 2.3.11. Расчет размеров платежей для Собственника;
- 2.3.12. 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;
- 2.3.13. Прием и рассмотрение в течение 30 (тридцати) дней обращений, жалоб Собственников и Потребителей на действия (бездействие) Обслуживающих и прочих организаций, с которыми Управляющей организацией заключены договоры, в течение 3 рабочих дней со дня получения обращений, жалоб Собственников и Потребителей на действия (бездействие) Ресурсоснабжающих организаций, качество Коммунальных услуг;
- 2.3.14. Выдача Собственникам и Потребителям справок и иных документов в пределах своих полномочий в течение 30 (тридцати) дней с момента получения запроса от них, выдача Собственникам и Потребителям выписок из домовой книги и копии финансово-лицевого счета в день обращения;
- 2.3.15. Ведение статистической и иной информации и документации по Многоквартирному дому и лицам, пользующимся Помещениями в них;
- 2.3.16. Хранение копий правоустанавливающих документов на Помещения, копий документов, подтверждающих право Собственников на Помещения, а также иных документов, являющихся основанием для проживания граждан в Помещениях;
- 2.3.17. Подготовка и предоставление Собственникам предложений по вопросам Капитального ремонта, модернизации, приращения, реконструкции Общего имущества;
- 2.3.18. Первичный прием документов Собственников для регистрации граждан по месту жительства и месту пребывания в жилых помещениях в Многоквартирном доме и передача указанных документов в органы регистрационного учета в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ;
- 2.3.19. Проведение регистрации опасных производственных объектов (лифтов и т.п.) и страхования гражданской ответственности при эксплуатации опасных производственных объектов;
- 2.3.20. 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;
- 2.3.21. 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 Собственников;
- 2.3.22. Совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на Управление Многоквартирным домом, оказание иных услуг и выполнение иных работ, в случае принятия общим собранием Собственников решения об их выполнении (оказании/проведении) и установлении размера платы за них для каждого Собственника;
- 2.3.23. Оказание прочих услуг и работ Собственникам и Потребителям, при наличии технической возможности их оказания, на основании заявки Собственника или Потребителя, либо отдельных договоров с ним.
- 2.4. Права и обязанности Управляющей организации, предусмотренные настоящим Договором, возникают с даты передачи многоквартирного дома в эксплуатацию путем подписания Ключевой справки.
- 2.5. Состав Общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого Управляющая организация осуществляет Управление, предусмотрен в Приложении № 2 к настоящему Договору.
- 2.6. Работы и услуги по Содержанию и Текущему ремонту предусмотрены в Приложении № 4 к настоящему Договору. Содержание и Текущий ремонт Общего имущества осуществляется Управляющей организацией 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. Перечень Работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту может быть изменен по решению общего собрания Собственников Помещений в Многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей организации и/или требования жилищной инспекции.
- 2.7. Управляющая организация по настоящему Договору предоставляет следующие Коммунальные услуги:
- 2.7.1. услуги, предоставляемые Потребителю в жилом или в нежилом Помещении: холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление;
- 2.7.2. услуги, предоставленные на общедомовые нужды: холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.
- 2.8. Качество предоставляемых по настоящему Договору Коммунальных услуг должно соответствовать требованиям, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг.
- 2.9. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения настоящего Договора:
- 2.9.1. Адрес Жилого дома: **Московская область, Одинцовский район, с.п. Жаворонковское, д. Митькино;**
- 2.9.2. Серия, тип постройки десятисекционный;

- 2.9.3. Год постройки: строящийся;
- 2.9.4. Этажность: 4;
- 2.9.5. Количество квартир: 165, количество нежилых помещений: 196;
- 2.9.6. Общая площадь жилых Помещений (без учета летних не отапливаемых) 7 266,0 кв.м.;
- 2.9.7. Общая площадь нежилых Помещений (без учета летних не отапливаемых) 2 102,8 кв.м.
- 2.10. 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 организация 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 Потребителей 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 Потребителей, 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 Потребителям в Многоквартирном доме Коммунальные услуги, указанные в п.2.7. настоящего Договора, бесперебойно либо с перерывами, не превышающими продолжительность, соответствующую требованиям к качеству коммунальных услуг, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг;

3.1.5. Своими силами или путем привлечения третьих лиц обеспечивать предоставление Собственникам иных услуг, установленных общим собранием Собственников Помещений в Многоквартирном доме в соответствии с условиями, определенными данным решением;

3.1.6. 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 Потребителями показаний индивидуальных приборов учета, при этом Управляющая организация вправе вести в электронной форме такой учет, а также вправе принимать от Потребителей показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, 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;

3.1.7. 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 Потребителей информацией о телефонах аварийно-диспетчерских служб путем размещения объявлений, содержащих данные сведения, в местах общего пользования в Многоквартирном доме;

3.1.8. Информировать Застройщика, Собственников и Потребителей 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 Потребителей путем размещения объявлений в местах общего пользования в Многоквартирном доме;

3.1.9. В случае невыполнения работ или неоказания услуг, предусмотренных настоящим Договором, или их ненадлежащего выполнения, уведомить Застройщика, Собственников и Потребителей о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации в местах общего пользования в Многоквартирном доме. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а также при невыполнении работ и/или неоказании услуг, предусмотренных Договором, или их ненадлежащего выполнения (оказания) произвести перерасчет платы за не выполненные работы/не оказанные услуги за текущий месяц на основаниях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством РФ;

3.1.10. 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 Потребителей путём размещения соответствующей информации в местах общего пользования в Многоквартирном доме;

3.1.11. Информировать Застройщика, Собственников и Потребителей об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого/нежилого Помещения и/или платы за коммунальные услуги путем направления письменного уведомления, в том числе в расчетных документах и/или размещением информации в местах общего доступа;

3.1.12. Обеспечить доставку Собственникам платежных документов не позднее 1 (Первого) числа месяца, следующего за истекшим. Платежные документы доставляются Собственникам по адресу нахождения их Помещений в Многоквартирном доме путем их размещения в почтовых ящиках Собственников. По требованию Собственника предоставлять ему платежные документы на предоплату за содержание и ремонт жилого/нежилого Помещения,

Коммунальные услуги с последующей корректировкой платы при уточнении объема потребленных Коммунальных услуг. Производить перерасчет платы за содержание и ремонт жилого/нежилого Помещения, Коммунальные услуги при временном отсутствии Собственника или Потребителя на основании его письменного обращения в порядке, предусмотренном законодательством РФ;

3.1.13. Заключить договоры с соответствующими органами исполнительной власти для возмещения разницы в оплате услуг и работ по настоящему Договору, для граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством РФ;

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

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

3.1.16. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета, введенного в эксплуатацию и прошедшего поверку, ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставить Застройщику, Собственнику или нанимателю по его требованию в течение 1 (одного) рабочего дня со дня его обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет;

3.1.17. По требованию Застройщика или Собственника, Потребителя производить сверку внесенных им 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);

3.1.18. Представлять Застройщику, Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого полугодия, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет представляется на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме, а в случае проведения собрания в форме заочного голосования — в письменном виде по требованию Застройщика, Собственника и размещается в месте ознакомления с материалами и информацией к такому собранию, предусмотренному в сообщении о проведении такого собрания. Также отчет размещается в холлах первых этажей в каждом подъезде Многоквартирного дома. В отчете указываются: соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре; количество предложений, заявлений и жалоб собственников, нанимателей, арендаторов или иных пользователей помещений в Многоквартирном доме и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки;

3.1.19. На основании письменной заявки Застройщика, Собственника или нанимателя Помещения направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению (ям) Собственника/нанимателя;

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

3.1.21. Предоставлять Застройщику, Собственнику или уполномоченному им 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 организации;

3.1.22. В случае принятия решения общим собранием Собственников Помещений в Многоквартирном доме о передаче в возмездное пользование Общего имущества либо его части, в т.ч. отдельных конструктивных элементов Многоквартирного дома, размещать в объектах, относящихся к Общему имуществу, или на них имущество, оборудование и т.п. третьих лиц, в т.ч. устанавливать рекламные конструкции, принятия решения о наделении Управляющей организации соответствующими полномочиями, заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования Общего имущества, должны быть направлены на дополнительные работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполняемые с большей периодичностью, не входящие в плату за содержание и ремонт жилого/нежилого Помещения, или иные цели, определенные решением Общего собрания Собственников Помещений в Многоквартирном доме;

3.1.23. В случае принятия решения общим собранием Собственников помещений в Многоквартирном доме о заключении договора страхования объектов Общего имущества в данном доме и установлении размера платы за данную услугу, заключить договор страхования с выбранной в установленном порядке страховой организацией. В случае заключения договора страхования Общего имущества в соответствии с условиями настоящего Договора, при наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению Общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая, за счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного Общего имущества;

3.1.24. Заключить договоры управления Многоквартирным домом, указанным в п. 2.1. настоящего Договора, напрямую с инвесторами и соинвесторами после подписания Акта о результатах частичной реализации соответствующего договора и/или Акта приема-передачи квартир по договору соинвестирования, в части переданных инвесторам и/или соинвесторам помещений в Многоквартирном доме.

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

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Выполнять работы и оказывать услуги по Управлению, Содержанию и Текущему ремонту, предусмотренные Приложением № 4 к настоящему Договору, также иные услуги, определенные общим собранием Собственников, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц;

3.2.2. Проводить начисление, сбор, и перерасчет платежей Застройщика, Собственников за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, Содержанию, Текущему и Капитальному ремонту, Коммунальные услуги, а также за иные услуги (определенные общим собранием Собственников) 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 Потребителей (для которых законом или договором установлена обязанность вносить плату Управляющей организации) по оплате за услуги и работы по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию, Текущему и Капитальному ремонту (в случае утверждения общим собранием Собственников платы за Капитальный ремонт), Коммунальные и прочие услуги определенные общим собранием Собственников, 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 организации, информации, предоставленной Собственником или Потребителем, 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 Потребителей по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, Коммунальными и прочими услугами;

3.2.8. На основании решения общего собрания Собственников Помещений в Многоквартирном доме инвестировать собственные средства в Общее имущество с их последующим возмещением Собственниками Помещений, размер платы, компенсирующей инвестированные Управляющей организацией средства должен быть установлен таким решением общего собрания Собственников;

3.2.9. Средства, полученные за счет экономии предоставляемых прочих услуг направлять на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, Коммунальных услуг (ресурсов) и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту, не входящих в плату за содержание и ремонт жилого/нежилого Помещения, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в Общее имущество средств, возмещение убытков по деликатным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям, связанным с Управлением Многоквартирным домом;

3.2.10. Полученные при взыскании неустойки (п. 5.5. Договора) денежные средства направлять на цели, указанные в п. 3.2.9. Настоящего Договора;

3.2.11. Требовать допуска в заранее согласованное устно с Собственником время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое им Помещение представителей Управляющей организации (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;

3.2.12. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им Помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб);

3.2.13. При наличии в Помещении введенных в эксплуатацию индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета Коммунальных ресурсов осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку правильности снятия Собственником или Потребителем показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета, при несоответствии сведений о показаниях данных приборов учета, имеющихся у Управляющей организации, выполнять корректировку платежей за холодное и горячее водоснабжение;

3.2.14. Без предварительного уведомления Собственников и Потребителей 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.

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

3.3. Застройщик обязуется:

3.3.1. В установленном настоящим Договором порядке и сроки 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 о результатах частичной реализации Инвестиционного договора, Договора соинвестирования (Доля Застройщика) и/или Актов приема-передачи указанных Помещений по Договору соинвестирования третьим лицам.

3.3.2. Предоставить Управляющей организации копии Акта о результатах частичной реализации Инвестиционного договора, Акта о результатах частичной реализации Договора соинвестирования, Акт приема-

передачи помещений третьим лицам (доля Застройщика), для реализации предусмотренных п. 3.1.24 Договора обязательств Управляющей организации.

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

3.3.4. Бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям;

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 организации 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 организации 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 (согласно п.3.2.12. настоящего Договора).

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

3.3.10. Проверка индивидуальных приборов учета воды осуществляется Собственником 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 организации нижеуказанные сведения:

- о прекращении права собственности на Помещение;
- о заключенных договорах найма (аренды) и иных договоров и соглашений, в которых обязанность оплаты Управляющей организации 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 организации исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий;

3.4.3. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору путем участия в согласованное с Управляющей организацией 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 организации 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 внаем/аренду 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. Цена настоящего Договора, подлежащая ежемесячной оплате, определяется как сумма: 37 руб. 88 коп. с 1 кв.м. жилой площади в месяц, и состоит из:

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

4.1.2. Платы за Коммунальные услуги.

4.2. Доля участия Застройщика в оплате расходов на услуги и работы по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в нем, дополнительных услуг, работ и услуг, установленных общим собранием Собственников Помещений, составляет 100% расходов по их оплате за все Помещения в Многоквартирном доме с даты подписания акта приема-передачи многоквартирного дома (ключевой справки) и до даты подписания Акта о результатах частичной реализации Инвестиционного договора и/или Акта приема-передачи квартир по договору соинвестирования за исключением Помещений, ключи от которых переданы Собственникам по соответствующим Актам (в части указанных помещений, Застройщик вносит плату до даты подписания Собственником Акта приема-передачи ключей и/или помещения).

4.3. Доля участия Собственника в оплате расходов на услуги и работы по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в нем, дополнительных услуг, указанных в Приложении № 5 к настоящему Договору, работ и услуг, установленных общим собранием Собственников Помещений, соразмерна доле Собственника в праве общей собственности на Общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего Собственнику Помещения.

Пользователи (кроме нанимателей) вносят платежи, в порядке, сроки и размере, определенные в соответствии с принятыми на себя обязательствами по их оплате за Собственника (или лица, владеющего Помещением на иных основаниях) до возникновения права собственности.

Наниматели вносят плату за жилое помещение и Коммунальные услуги в порядке и размере, установленные действующим законодательством РФ.

4.4. Размер Платы за содержание и ремонт жилого/нежилого Помещения за 1 кв.м. общей площади Помещения в Многоквартирном доме, вносимой Застройщиком, Собственниками, соответствует размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемой правовыми актами органов местного самоуправления для собственников (в случае отсутствия установленного размера платы для собственников, применяется размер платы, установленный для нанимателей) помещений в многоквартирных домах, не выбравших способ управления домом или не установивших размер платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Расчет стоимости услуг Управляющей организации приведен в Приложении № 5 к настоящему Договору.

4.5. Плата за содержание и ремонт жилого/нежилого Помещения ежегодно изменяется (увеличивается) пропорционально изменению (увеличению) платы за содержание и ремонт жилых помещений, устанавливаемой правовыми актами органов местного самоуправления сельского поселения Жаворонковское, Одинцовского района Московской области для собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории сельского поселения Жаворонковское, Одинцовского района Московской области, с момента ее изменения данными правовыми актами без заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору, либо на основании решения общего собрания собственников жилья.

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

4.7. При наличии в Помещении введенных в эксплуатацию индивидуальных, квартирных (общих), комнатных приборов учета объем потребленных Собственником или нанимателем в Помещении коммунальных ресурсов определяется на основании показаний данных приборов учета. В этом случае для Собственника или Потребителя Плата за коммунальную услугу рассчитывается исходя из объема коммунального ресурса, определенного на основании показаний введенных в эксплуатацию индивидуальных, квартирных (общих), комнатных приборов учета и тарифа, утвержденного в установленном законодательством РФ порядке.

4.7.1. В случае непредоставления Собственником или Потребителем, показаний индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета за один расчетный период, начиная с расчетного периода, за который Собственником или Потребителем не предоставлены показания прибора учета до расчетного периода (включительно), за который Собственник или Потребитель предоставил Управляющей организации показания прибора учета, но не более 3 (трех) расчетных периодов подряд, плата за коммунальную услугу определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса Собственником/Потребителем, определенного по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета за период не менее 1 года (для отопления - исходя из среднемесячного за отопительный период объема потребления), а если период работы прибора учета составил меньше 1 года, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев (для отопления - не менее 3 месяцев отопительного периода).

4.7.2. По истечении 3 (трех) расчетных периодов в предусмотренном п.4.7.1. настоящего Договора случае, при дальнейшем непредоставлении Собственником или Потребителем, показаний индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета плата за коммунальную услугу рассчитывается исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных в установленном законодательством РФ порядке.

4.8. При отсутствии в Помещении введенных в эксплуатацию индивидуальных, квартирных (общих), комнатных приборов учета объем потребленных Собственником или Потребителем в Помещении коммунальных ресурсов определяется исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных в установленном законодательством РФ порядке.

4.9. В случае выхода из строя или утраты ранее введенного в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета либо истечения срока его эксплуатации, определяемого периодом времени до очередной поверки, - начиная с даты, когда наступили указанные события, а если дату установить невозможно, - то начиная с расчетного периода, в котором наступили указанные события, до даты, когда был возобновлен учет коммунального ресурса путем введения в эксплуатацию соответствующего установленным требованиям

индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета, но не более 3 расчетных периодов подряд для жилого помещения и не более 2 расчетных периодов подряд для нежилого помещения определяется аналогично ее определению при не предоставлении показаний прибора учета, предусмотренного п.4.7.1. настоящего Договора. По истечении предусмотренного настоящим пунктом периода плата за коммунальные услуги определяется исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных в установленном законодательством РФ порядке.

4.10. 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, нанимателя.

Лицо считается временно проживающим в Помещении в течение периода, продолжительность и день начала которого указаны Собственником или нанимателем в уведомлении, направляемом Управляющей организации, а приходящаяся на временно проживающего лица плата за Коммунальные услуги рассчитывается пропорционально количеству прожитых дней.

4.11. Тарифы на Коммунальные услуги (ресурсы), утверждаются в установленном законодательством РФ порядке органами регулирования, подлежат применению в расчетах с момента начала их действия.

4.12. Плата за дополнительные услуги, предусмотренные Приложением № 5 к настоящему Договору, рассчитывается исходя из их стоимости за единицу (за 1 кв.м. общей площади Помещения в Многоквартирном доме или за каждое Помещение), Собственника, нанимателя.

4.13. Управляющая организация ежемесячно подготавливает и направляет (предоставляет) Застройщику, Собственникам и Потребителям не позднее 1 числа месяца, следующего за истекшим, платежные документы на внесение предусмотренных п. 4.1. настоящего Договора платежей.

4.14. Застройщик и Собственники вносят платежи, предусмотренные п. 4.1. настоящего Договора Управляющей организации ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Наниматели вносят платежи в соответствии с условиями заключенных с Собственниками договоров или принятых на себя обязательств, либо в соответствии с установленным законодательством РФ порядком внесения платежей нанимателями.

4.15. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме о его проведении, об утверждении перечня работ, связанных с капитальным ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, и утверждении платы за капитальный ремонт для каждого собственника, если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ.

4.16. Услуги Управляющей организации, 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 организация несет ответственность в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему Договору. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный Общему имуществу в Многоквартирном доме в результате ее действий или бездействия в размере реального ущерба.

5.2. Управляющая организация несет ответственность по срокам, объему и качеству услуг и работ по Содержанию и Текущему ремонту. Управляющая организация не несет ответственность по срокам, объему и качеству услуг и работ по Содержанию и Текущему ремонту при непредставлении ей Застройщиком документов, указанных в п. 2.3.13. настоящего Договора, на весь период до их предоставления.

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

5.4. Управляющая организация 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 организация несет ответственность перед Застройщиком, Собственниками, Потребителями.

5.5. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения Собственником или Потребителем предусмотренных разделом 4 настоящего Договора платежей Управляющая организация вправе предъявить ему требование об уплате неустойки (пени). При предъявлении Управляющей организацией указанного требования Собственник (Потребитель) обязан уплатить неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки платежа.

5.6. В случае не предоставления Собственником или нанимателем 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 Пользователем в полном объеме за свой счет.

5.7. В случае проведения Собственником перепланировки или переоборудования Помещения без разрешения органа местного самоуправления на проведение перепланировки и/или переоборудования 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 в полном объеме за свой счет.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА И ЕГО РАСТОРЖЕНИЕ

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента со дня выдачи застройщику разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

6.2. Настоящий Договор заключен сроком на 3 (три) месяца с даты его заключения. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

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

6.4. Обязательства Сторон по настоящему договору прекращаются в части:

6.4.1. Исключения из настоящего Договора Помещений, переданных Инвесторам согласно Акту о результатах реализации (частичной реализации) к Инвестиционному договору, – с даты подписания такого Акта;

6.4.2. Исключения из настоящего договора Помещений из доли Застройщика, переданных соинвестору по договору соинвестирования – с даты подписания Акта приема передачи квартир (нежилых помещений);

6.4.3. Исключения из настоящего договора Помещений, ключи от которых переданы Собственникам на основании условий договора, регулирующего условия приобретения Помещения, – с даты подписания Акта приема-передачи ключей и/или помещения.

6.5. Настоящий договор прекращает свое действие полностью в случае:

6.5.1. Выбора органом местного самоуправления по результатам открытого конкурса, проведенного в порядке, предусмотренном Правительством РФ, управляющей организации и заключения с ней договора управления с даты заключения такого договора, но не ранее даты начала выполнения новой управляющей организацией возникших по результатам конкурса обязательств.

6.5.2. Принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения об изменении способа управления Многоквартирным домом или решения о выборе иной управляющей организации.

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 и Характеристика Помещений Застройщика.¹
2. Приложение № 2 – Состав и состояние Общего имущества в Многоквартирном доме.²
3. Приложение № 3 - Термины и определения.
4. Приложение № 4 – Перечень услуг по Управлению Многоквартирным домом, перечень работ (услуг) по содержанию общего имущества в многоквартирном доме).
5. Приложение № 5 – Расчет стоимости услуг Управляющей организации

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Застройщик:

ООО «СДИ»

Юридический адрес: 143405, Московская область, г.

Красногорск, ул. Строительная, дом 3А, помещение 015.

Почтовый адрес: 143405, Московская область, г. Красногорск, ул. Строительная, дом 3А, помещение 015

Платежные реквизиты:

ИНН/КПП 5024146826/502401001

р/сч 40702810100000002471

в «Банк «МБА-МОСКВА» (ООО)

Кор.счет 30101810000000000502;

Управляющая организация:

ООО «ДОМЭЛКОМ»

Юридический адрес: 105005 г. Москва, ул.

Бауманская, д.66/11, пом. XII,

Платежные реквизиты:

ИНН 7707083893, КПП 775002020

р/с 407028109400000021007 в ПАО

«Сбербанк»

к/с 30101810400000000225,

БИК 044525225

¹ Стороны обязуются подписать Приложение №1 в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Ключевой справки.

² Стороны обязуются подписать Приложение №2 в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Ключевой справки.

БИК 044525502

Генеральный директор

/П.А. Чернов/



Генеральный директор

/А.И. Литвак/



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, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (Помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников.

4. **«Застройщик»** - юридическое лицо, обеспечившее на принадлежащем ему земельном участке 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. Также в случаях, не противоречащих действующему законодательству РФ и в рамках настоящего договора под Собственником понимается лицо, принявшее от Застройщика или лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома после выдачи ему разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию Помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи.

6. **«Потребитель»** - лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании Помещением в Многоквартирном доме, потребляющее Коммунальные услуги;

7. **«Коммунальные услуги»** – холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение (канализование), электроснабжение, отопление;

8. **«Коммунальные ресурсы»** – холодная, электрическая и тепловая энергия, используемые для предоставления Коммунальных услуг и потребляемые при содержании общего имущества в Многоквартирном доме. В связи с наличием в Многоквартирном доме индивидуального теплового пункта горячая вода подготавливается с использованием Общего имущества.

9. **«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 в соответствии с требованиями Собственников и с установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие утвержденным Правительством РФ, перечнем связанных с таким содержанием работ и услуг. Перечень работ и услуг по Содержанию установлен в Приложении №2 к настоящему Договору и может быть изменен по решению общего собрания Собственников без подписания изменений и дополнений к настоящему Договору.

10. **«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 и может быть изменен по решению общего собрания Собственников без подписания изменений и дополнений к настоящему Договору.

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

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

13. **«Доля участия»** - доля Собственника в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей всех Собственников за работы и услуги по Управлению Многоквартирными домами, Содержанию, Текущему и Капитальному ремонту (в случае принятия решения о проведении Капитального ремонта) Общего имущества в них, прочие установленные общим собранием Собственников услуги и работы, а также долю голосов на общем собрании Собственников. Доля участия Собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащего Собственнику Помещения к общей площади всех жилых и нежилых Помещений в Многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к Общему имуществу. При этом площади помещений определяются в соответствии с данными инвентаризационно-технической документации на Многоквартирный дом.

14. **«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 Потребителей Коммунальными и прочими установленными общим собранием Собственников услугами в интересах Собственников и Потребителей как потребителей жилищных, Коммунальных и прочих услуг.

15. «Ресурсоснабжающие организации» – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов (отведение сточных бытовых вод).

16. «Обслуживающие организации» – организации, оказывающие услуги и выполняющие работы по Содержанию, Текущему и Капитальному ремонту.

17. «Правила предоставления коммунальных услуг» или «ПП РФ 354» - Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.11.

18. «Ключевая справка» - документ, подписываемый Управляющей организацией по Многоквартирному дому, в соответствии с которым генеральный подрядчик строительства Многоквартирного дома после выдачи разрешения на ввод его в эксплуатацию передает Управляющей организации ключи от жилых и нежилых Помещений в Многоквартирном доме, иных помещений, относящихся к Общему имуществу в Многоквартирном доме.

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

Застройщик:
ООО «СДИ»

Генеральный директор

/ П.А. Чернов /



Управляющая организация:
ООО «ДОМЭКОМ»

Генеральный директор

/ А.П. Литвак /



**Перечень услуг по Управлению Многоквартирным домом,
перечень работ (услуг) по Содержанию общего имущества в многоквартирном доме**

Перечень услуг по управлению многоквартирным домом	
Перечень услуг	Сроки или периоды выполнения работ, оказания услуг.
Прием, хранение и ведение технической документации на многоквартирный дом	В течение срока действия договора управления
Заключение договоров со специализированными обслуживающими организациями на выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (обслуживание лифтов, запирающих устройств, систем ППА и ДУ, вывоз мусора, санитарное содержание). Осуществление контроля за качеством оказываемых услуг и выполняемых работ	В порядке, установленным законодательством и условиями договора управления
Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями. Осуществление контроля за качеством поставляемых коммунальных ресурсов	В порядке, установленным законодательством и условиями договора управления
Расчеты с соответствующими специализированными обслуживающими и ресурсоснабжающими организациями	В порядке, установленным законодательством и условиями договора управления
Начисление и сбор платы за жилое помещение и коммунальные услуги, ведение Лицевого счета, иные услуги, связанные с содержанием дома, в т.ч. формирование и выдача Застройщику, Собственникам и нанимателям необходимых платежных документов	Ежемесячно, в порядке установленном договором управления
Проведение текущей сверки расчетов по начислениям и оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, иные услуги, связанные с содержанием дома	По требованию Застройщика, Собственника с учетом графика приема населения бухгалтером
Прием граждан (нанимателей, собственников жилых и нежилых помещений) по всем вопросам, связанным с исполнением настоящего договора	По установленному графику приема населения
Осуществление письменных уведомлений нанимателей, собственников жилых и нежилых помещений об изменении размеров платы, о плановых и внеплановых ограничениях предоставления коммунальных услуг, иных вопросах, связанных с исполнением договора управления	В порядке, установленном договором управления
Осуществление функций, связанных с регистрационным учетом граждан по месту жительства и месту пребывания	В порядке, установленным законодательством, условиями договора управления и графиком приема населения паспортным столом
Выдача справок, финансово-лицевых счетов, выписок из домовой книги и иных документов установленного образца в отношении занимаемых Застройщиком помещений.	По установленному графику приема населения соответствующими службами управляющей организации
Прием и рассмотрение обращений жалоб и т.п. по всем вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом	В сроки, установленные договором управления
Планирование и организация работ в течение календарного года, в т.ч. по подготовке многоквартирных домов к сезонной эксплуатации.	Согласно нормативам и регламентам по технической эксплуатации
Решение вопросов использования общим имуществом	В порядке, установленным законодательством и решением Общего собрания собственников
Подготовка предложений по проведению капитального ремонта.	По мере необходимости, исходя из состояния общего имущества
Установление фактов причинения вреда имуществу собственников, общему имуществу в многоквартирном доме	В порядке, установленном договором управления
1. Содержание помещений общего пользования	
1.1. Уборка лестничных площадок и маршей первого этажа	влажное подметание 2 раза в день, мытье 2 раза в неделю
1.2. Уборка лестничных площадок и маршей выше первого этажа	подметание 2 раза в неделю, мытье 1 раз в 2 недели
1.3. Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	2 раза в год
1.4. Дератизация	12 раз в год
1.5. Дезинсекция	по мере необходимости

2. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме	
2.1. Подметание земельного участка в летний период в дни с сильными осадками	1 раз в сутки
2.2. Подметание земельного участка в летний период в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см.	
- территория 1 класса	1 раз в сутки
- территория 2 класса	1 раз в сутки
2.3. Уборка мусора с газона	
- листья, сучья, мусор	1 раз в сутки
- случайный мусор	1 раз в сутки
2.4. Очистка урн	1 раз в сутки
2.5. Уборка мусора на контейнерных площадках	1 раз в сутки
2.6. Сдвигка и подметание территории в дни без снегопада	
- территория 1 класса	1 раз в сутки
- территория 2 класса	1 раз в сутки
2.7. Сдвигка снега при снегопаде	3 раза в сутки
2.8. Подметание снега при снегопаде	2 раза в сутки
2.9. Вывоз твердых бытовых отходов	1 раз в 2 дня
2.10. Полив газонов	По мере необходимости
2.11. Стрижка газонов	По мере необходимости
2.12. Ликвидация наледи	в дни гололеда
3. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	
3.1. Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости
3.2. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов	По мере необходимости
3.3. Проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий	По мере необходимости
4. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт	
4.1. Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения	2 раза в год. Тех. этажи подвалы ежедневно
4.2. Прочистка канализационного лежака	1 раз в 3 месяца
4.3. Проверка исправности канализационных вытяжек	2 раза в год
4.4. Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции	2 раза в год
4.5. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	2 раза в год
4.6. Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в электротехнических устройствах	2 раза в год
4.7. Осмотр электросети, арматура, электрооборудование на л/клетках	1 раз в месяц
4.8. Осмотр силовых установок	1 раз в месяц
4.9. Проверка изоляции электропроводки и ее укрепление.	1 раз в месяц
4.10. Проверка заземления оболочки электрокабеля	1 раз в год
4.11. Замеры сопротивления изоляции проводов	1 раз в год
4.12. Осмотр системы центрального отопления	2 раза в год
4.13. Регулировка и наладка систем отопления	1 раз в год
4.14. Испытание систем центрального отопления	1 раз в год
4.15. Консервация, промывка систем центрального отопления	1 раз в год
4.16. Промывка системы центрального отопления	1 раз в год
4.17. Устранение незначительных неисправностей в системе теплоснабжения	1 раз в год, по мере необходимости
4.19. Проверка коллективных приборов учета	

- визуальный осмотр и проверка наличия и нарушения пломб на ПНР. вычислителя, датчиков давления	1 раз в месяц
- снятие и запись показаний с вычислителя в журнал	1 раз в месяц
- составление акта (при нарушении правил эксплуатации прибора) с представителями абонента и поставщиком	По мере необходимости
проверка работоспособности запорной арматуры (герметичность перекрытия потока воды) для отключения фильтров. Разбор фильтра. Очистка фильтра от накипи (отложений)	4 раза в год
- установка фильтра для очистки теплоносителя с креплением резьбовых соединений. Замена сетки	4 раза в год
- запуск воды с общего вентиля к счетчику. Проверка работы теплосчетчика.	4 раза в год
- проверка работоспособности водонапорной арматуры (герметичность перекрытия потока).	2 раза в год
- выборочная метрологическая поверка теплосчетчиков (проверка функционирования теплосчетчиков):	1 раз в 4 года. По требованию Теплосети
- профилактические работы. Очистка первичных датчиков от отложений и ржавчины.	1 раз в год
- поверка (настройка) тепловычислителя	1 раз в 3 года
- съем данных с тепловычислителя с помощью переносного компьютера, адаптера (для предоставления в теплоснабжающую организацию).	1 раз в месяц
- обсчет данных, оформление справок, распечатка архивов данных	1 раз в месяц
4.20. Устранение аварии на внутридомовых инженерных сетях	24 часа в сутки
5. Текущий ремонт	
5.1. Ремонт освещения и вентиляции подвала	по мере необходимости
5.2. Восстановление защитноотделочного покрытия пола	по мере необходимости
5.3. Устранение протечек кровли	ежегодно
5.4. Ремонт теплового узла	1 раз в год
5.5. Ремонт насосов, магистральной запорной арматуры, автоматических устройств	по мере необходимости
5.6. Ремонт оборудования, приборов и арматуры водопроводной ест общего пользования	по мере необходимости
5.7. Ремонт коллективных приборов учета воды	по мере необходимости
5.8. Ремонт, замена осветительных установок помещений общего пользования	1 раз в год
5.9. Окраска ограждений газонов	1 раз в год
5.10. Окраска малых форм (детских площадок)	1 раз в год
5.11. Восстановление газонов (подсыпка земли, семян)	1 раз в год
5.12. Промывка пристенного дренажа	1 раз в 3 года

Примечания:

1. Цель осмотров - выявление неисправностей конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования здания и организация их устранения, а также накопление информации для определения объемов и планирования текущего и капитального ремонтов. В процессе осмотра ведется наладка инженерного оборудования, и исправляются выявленные неисправности и дефекты.
2. Работы по подготовке к эксплуатации в весенне-летний период выполняются в период с 1 января по 25 апреля.
3. Работы по подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период выполняются в период с 1 мая по 15 октября.
4. Завершение работ по подготовке к сезонной эксплуатации оформляется Актами готовности жилых зданий к сезонной эксплуатации.

Застройщик:
ООО «СДИ»

Управляющая организация:
ООО «ДОМЭЛКОМ»

Генеральный директор

Генеральный директор



