

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Щёлково

«28» марта 2017г.

ООО «Квартал-Недвижимость», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора, Стрелкова И.А., действующего на основании Устава, и собственник жилого помещения Эпищевой Т.А., расположенного в многоквартирном доме по адресу: г. Щёлково, ул. Парковая, д.16а, кв. 47, именуемый в дальнейшем «Собственник», в соответствии со ст. 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации и на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол №1 от «28» марта 2017г.), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Собственник поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязательства, в течение определенного срока за плату, оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Щёлково, ул. Парковая, д. 16а (далее – многоквартирный дом), а также оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам и (или) пользователям помещений в таком доме, осуществлять иную деятельность, направленную на осуществление целей управления и надлежащего содержания многоквартирного дома (далее – Управление).

1.2. Общая характеристика и состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется Управление по настоящему Договору, указан в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определен с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества и указан в Приложении № 3 к настоящему Договору. Изменение данного перечня возможно решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

1.4. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме не является предметом настоящего договора и осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт, в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством.

1.5. Управляющая организация по настоящему Договору предоставляет следующие коммунальные услуги: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, газоснабжение.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора с 01 апреля 2017г;

2.1.2. В пределах границ ответственности выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.1.3. Организовать аварийно-диспетерское обслуживание в целях оперативного приема заявок, устранения неисправностей и ликвидации аварийных ситуаций на общем имуществе собственников многоквартирного дома.

2.1.4. Предоставлять Собственнику коммунальные услуги надлежащего качества и в необходимых для него объемах. Параметры качества предоставления коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг определяются в соответствии с Порядком предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354. В целях предоставления коммунальных услуг выбрать ресурсоснабжающие организации и заключить с ними договоры купли-продажи соответствующих коммунальных ресурсов.

2.1.5. Обеспечивать готовность к предоставлению коммунальных услуг внутридомовых инженерных систем и оборудования, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме.

2.1.6. Предварительно уведомлять Собственника и лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, о проведении технических осмотров состояния внутриквартирного оборудования и (или) общего имущества, согласовывать сроки проведения указанных осмотров.

2.1.7. Производить своевременные начисления, перерасчет и сбор платежей, осуществляемых Собственником за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги в соответствии с настоящим Договором, обеспечивая выставление платежных документов не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным. Вести паспортную работу в установленном законодательством порядке в отношении граждан, проживающих в данном доме.

2.1.8. Информировать Собственника об изменении размера платы за жилищно-коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг не позднее, чем за тридцать дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги по новым тарифам или нормативам, путем размещения соответствующей информации в общедоступном для каждого собственника месте.

2.1.9. Своевременно информировать Собственника о состоянии и изменении качества коммунальных услуг и режима их предоставления, путем размещения соответствующей информации в общедоступном для каждого собственника месте.

2.1.10. Вести учет обращений (заявлений, жалоб, требований, претензий) Собственников на режим и качество предоставления коммунальных услуг, на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, учет их исполнения.

2.1.11. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, общее имущество, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

2.1.12. Ежегодно предоставлять Собственникам помещений в многоквартирном доме отчет в соответствии с Приложением № 4 к настоящему Договору о выполнении условий настоящего Договора за истекший год, не позднее окончания первого квартала года, следующего за отчетным. При необходимости, по письменному обращению Собственника или Совета многоквартирного дома, отчет может предоставляться ежеквартально.

2.1.13. За тридцать дней до прекращения настоящего Договора, передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы, вновь избранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещений в таком доме.

2.1.14. Подготавливать предложения Собственнику по проведению дополнительных работ по содержанию общего имущества и расчет расходов на их проведение.

2.1.15. Подготавливать предложения Собственнику о необходимости проведения капитального ремонта, с указанием перечня и первоочередности проведения работ, расчета расходов на их проведение и расчета размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника.

2.1.16. В случае принятия решения собственниками помещений в многоквартирном доме о формировании фонда капитального ремонта, осуществлять полномочия владельца специального счета.

2.1.17. Разрабатывать и реализовывать мероприятия по ресурсосбережению.

2.1.18. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, участвовать в составлении соответствующих актов.

2.1.19. Устанавливать факты причинения вреда имуществу Собственника.

2.1.20. Нести другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством, нормативными документами и актами органов местного самоуправления.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Требовать от Собственника внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги в установленные сроки и в порядке, а также в случаях, установленных законом или настоящим Договором, – уплаты неустоек.

2.2.2. Принимать меры по взысканию с Собственника платы за жилое помещение или содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги.

2.2.3. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, в случае невыполнения Собственником обязанности допускать в занимаемое им помещение работников и представителей Управляющей организации в целях, указанных в п. 3.5. настоящего Договора

2.2.4. Самостоятельно привлекать для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества иных лиц.

2.2.5. В случае письменного обращения собственников, обладающих не менее десяти процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, оказывать помощь в подготовке и проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2.7. Вносить предложения Собственнику о необходимости проведения внеочередного общего собрания собственников.

2.2.8. Принимать участие в общих собраниях собственников (без права голосования).

2.2.9. Привлекать инвестиции в виде капитальных вложений в общее имущество многоквартирного дома.

2.2.10. По решению Совета многоквартирного дома, осуществлять отдельные распорядительные функции в отношении общего имущества собственников помещений (передача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование и т.д.), с последующим использованием привлеченных денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества собственников помещений, а также на иные цели, не противоречащие условиям настоящего Договора, с последующим отчетом перед всеми Собственниками.

2.2.11. Использовать денежные средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, на осуществление дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, с последующим отчетом перед Собственниками.

2.2.12. По решению общего собрания Собственников осуществлять расчеты и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги при участии платежных агентов, которые осуществляют деятельность по приему платежей, в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

2.2.13. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не предусмотренные настоящим Договором.

2.2.14. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату Управляющей организации за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.3.2. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также горячей воды, либо химических веществ. Не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, жидких бытовых отходов.

2.3.3. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

2.3.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной по настоящему Договору.

2.3.5. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

2.3.6. Не превышать допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд.

2.3.7. Обеспечивать сохранность общего имущества, не выполнять на общем имуществе работы и/или не совершать иные действия, приводящие к его порче, а также не выполнять работы и/или не совершать действия на имуществе собственника, не относящемся к общему имуществу, если такие действия могут причинить ущерб общему имуществу либо имуществу иных собственников.

2.3.8. Допускать в заранее согласованное с Управляющей организацией время в занимаемое помещение представителей Управляющей организации, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ на общем имуществе, а представителей Управляющей организации для ликвидации аварий – в любое время.

2.3.9. При обнаружении неисправностей внутриквартирного оборудования, общего имущества, общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них Управляющей организации или по указанному Управляющей организацией телефону в аварийно-диспетчерскую службу, а при наличии возможности – принимать все возможные меры по устранению неисправностей.

2.3.10. Обеспечить готовность внутриквартирного оборудования, не являющегося общим имуществом многоквартирного дома, к предоставлению коммунальных услуг.

2.3.11. Уведомлять Управляющую организацию об изменении условий и/или основания пользования жилым помещением и коммунальными услугами и их оплаты (изменении количества проживающих, возникновении или прекращении права собственности, права на льготы и др.) не позднее 10 рабочих дней, с даты произошедших изменений.

2.3.12. Ежемесячно, в период с 20 по 25 числа месяца передавать в Управляющую организацию информацию о показаниях индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.

2.3.13. Обеспечивать проведение проверок установленных за счет собственника индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки, а также направлять в Управляющую организацию копию свидетельства о поверке или иного документа, удостоверяющего результаты поверки прибора учета, осуществленной в соответствии с положениями законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений

2.3.14. Рассматривать в установленном действующим законодательстве порядке поступившие от Управляющей организации предложения о необходимости выполнения дополнительных работ на общем имуществе, не учтенных настоящим Договором, о необходимости выполнения текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

2.3.15. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении, либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных лиц с условиями настоящего Договора.

2.1.16. Нести другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством, актами органов местного самоуправления.

2.4. Собственник вправе:

2.4.1. Требовать своевременного и качественного выполнения Управляющей организацией предусмотренных настоящим Договором работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

2.4.2. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.

2.4.3. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии своих расчетов по оплате за жилье и коммунальные услуги.

2.4.4. Требовать от Управляющей организации составление актов, устанавливающих факты неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору.

2.4.5. Требовать от Управляющей организации изменения (снижения) размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и (или) коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия в жилом помещении.

2.4.6. Требовать от Управляющей организации уплаты неустойки в порядке и случаях, предусмотренных федеральными законами и настоящим договором; возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника.

2.4.7. Принимать в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, решения об использовании и изменении режима пользования общим имуществом.

2.4.8. Выступать инициатором проведения внеочередных общих собраний собственников в многоквартирном доме.

2.4.9. Вносить предложения о рассмотрении вопросов изменения настоящего Договора или его расторжения на общем собрании собственников.

2.4.10. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору путем заслушивания на общем собрании собственников жилых помещений многоквартирного дома ежегодного отчета Управляющей организации о выполнении условий настоящего Договора за предыдущий год.

2.4.11. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

3.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

3.2. Управляющая организация освобождается от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы или по вине собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3. Управляющая организация не несет ответственности в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц, в случае если она приняла разумные меры по обеспечению сохранности общего имущества. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств Собственников.

3.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником обязанности по внесению платы за жилое помещение и/или ремонт общего имущества и/или коммунальные услуги он уплачивает Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. При этом Управляющая организация вправе требовать с Собственника компенсацию убытков, связанных с реализацией мероприятий по погашению задолженности.

3.5. Любая сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

4. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА

4.1. По настоящему договору Собственник вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту, расходы на коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги, включающую плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется (и может быть изменен) на общем собрании собственников помещений, с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок, не менее чем один год.

4.3. В случае если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, в установленном действующим законодательством порядке, не приняли соответствующее решение об определении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (далее – тариф), такой тариф устанавливается органом местного самоуправления на срок, не менее, чем один год. В этом случае Управляющая организация не может самостоятельно увеличить тариф и принимает его за основу, при формировании своего тарифа для начисления платежей собственникам.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета в соответствии с установленным порядком, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению и газоснабжению, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.5. Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вносится Собственником ежемесячно, до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.6. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации № 354 от 6 мая 2011 г. «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

4.7. Стоимость дополнительных работ (услуг), не предусмотренных настоящим Договором, и порядок их оплаты, определяется дополнительно.

4.8. Неиспользование Собственником своего помещения не является основанием невнесения платы по настоящему Договору. При временном отсутствии Собственника помещения внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемых исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника.

5. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ

5.1. Собственники помещений в многоквартирном доме, обладающие не менее десяти процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, могут в письменной форме поручить организацию проведения общего собрания собственников помещений Управляющей организации.

Расходы на организацию вне очередного общего собрания несут собственники помещений – инициаторы его созыва.

5.2. В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений, Управляющая организация вправе направить в адрес собственников предложение о проведении внеочередного собрания собственников помещений. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей организацией соответствующего обращения к собственникам помещений в общедоступном для всех собственников помещений многоквартирного дома месте.

6. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

6.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору осуществляется Советом многоквартирного дома, состоящего из числа собственников помещений такого дома, на основании доверенности, выданной собственниками помещений, в соответствии с полномочиями Совета многоквартирного дома, определенных в ст. 161.1 ЖК РФ, по инициативе любого Собственника, путем:

6.1.1. проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

6.1.2. участия в осмотрах общего имущества и в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

6.1.3. участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

6.1.4. подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

6.1.5. составления актов о нарушении условий настоящего Договора;

6.1.6. инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений, с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

6.1.7. обращения в органы, осуществляющие государственный и (или) муниципальный контроль и надзор за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции, согласно действующему законодательству.

6.2. В случаях нарушения условий настоящего Договора по требованию любой из сторон составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома.
- неправомерные действия Собственника.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1. Срок действия настоящего Договора составляет один год. 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.

7.2. Расторжение настоящего Договора до истечения срока его действия осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством РФ.

7.3. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если Управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора.

7.4. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке принять решение о прекращении или расторжении настоящего Договора, уведомив об этом собственников помещений многоквартирного дома за 30 дней.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Все вопросы, не урегулированные в настоящем Договоре, решаются в соответствии с действующим законодательством.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть составлены в письменной форме и подписаны Сторонами.

8.3. Споры и разногласия, возникающие при заключении, исполнении либо расторжении настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем проведения переговоров.

В случае не достижения соглашения по результатам переговоров Стороны передают споры на разрешение в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.4. Все информационные уведомления собственников, предусмотренные настоящим договором, могут осуществляться путем размещения объявления в общедоступных местах и на сайте управляющей организации. Личные уведомления (в том числе о необходимости обеспечить допуск в помещение собственника и т.д.) могут осуществляться путем телефонограмм.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

ООО «Квартал-Недвижимость»

ИНН 5050120260 КПП 505001001 ОГРН 1155050004823

сайт: kvartal-nedvijimost.kvado.ru

юридический адрес: МО, Щёлковский район, с. Трубино, д. 52

Генеральный директор

МП

/И.А. Стрелков/

Собственник

адрес

Виноградова Т.А.
г. Щелково, Баровая 16 а - 114
Виноградова Т.А.



Приложение №1
к договору управления Многоквартирным
домом
от 28 марта 2017г.

Состав
общего имущества многоквартирного дома по адресу
Московская область, г. Щёлково, ул. Парковая, дом 16а

Наименование элемента общего имущества	Параметры
Коридоры общего пользования	
Лестницы	
Лифты	
Технические подвалы	
Крыши	
Стены и перегородки внутри подъездов	
Наружные несущие стены и перегородки	
Плиты перекрытий	
Двери	
Окна	
Вентиляция	
Водосточные желоба/водосточные трубы	
Сети электроснабжения	
Этажные щитки и шкафы	
Светильники	
Сети теплоснабжения	
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	
Элеваторные узлы	
Радиаторы	
Трубопроводы холодной воды	
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	
Коллективные (общедомовые) приборы учета	
Трубопроводы канализации	
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде много-квартирного дома	
Абонентские почтовые шкафы	

Доски объявлений	
Подъездные домофоны	
Общая площадь	
Зеленые насаждения	
Элементы благоустройства	

Собственник(и) (представитель собственника):

Спишуня Т. А.

Т. А. Спишуня (Спишуня Т. А.)

Управляющая организация:

ООО «Квартал-Недвижимость»

И. А. Стрелков (И. А. Стрелков)



**Перечень
услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по
адресу
Московская область, г. Щёлково, ул. Парковая, дом 16а**

1	Обслуживание внутридомовой системы электроснабжения, в т.ч. ВРУ
2	Замеры сопротивления и изоляции
3	Техническое обслуживание системы электроснабжения
4	Техническое обслуживание системы отопления
5	Техническое обслуживание системы холодного водоснабжения
6	Техническое обслуживание общедомового газового оборудования
7	Техническое обслуживание системы ливневода и канализации
8	Обслуживание системы естественной вентиляции
9	Текущий ремонт
10	Круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание
11	Уборка мест общего пользования
12	Уборка придомовой территории
13	Механизированная уборка и вывоз снега
14	Благоустройство придомовой территории
15	Накопление, организация сбора и вывоза твёрдых бытовых отходов, крупногабаритного мусора (по мере необходимости, в соответствии с нормами накопления и вывоза КГМ)
16	Дезинфекция и дератизация МОП
17	Утилизация ртутьсодержащих ламп
18	Техническое обслуживание молниезащиты

* ООО «Квартал-Недвижимость» производит работы и оказывает услуги в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным Кодексом РФ, Постановлением N 170 от 27 сентября 2003 г. «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», Постановлением Правительства РФ от 13.08.06г. № 491, Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения", нормативно-правовыми актами регламентирующими деятельность Управляющих организаций, требованиями санитарных, пожарных и иных обязательных норм в сфере ЖКХ.

** Перечень выполняемых работ и оказываемых услуг может меняться на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей организации.

Собственник(и) (представитель собственника):

Евгений Валентин Алексеевич
Евгений Д.В.

Управляющая организация

И.А. Стрелков
(И.А. Стрелков)



Схема

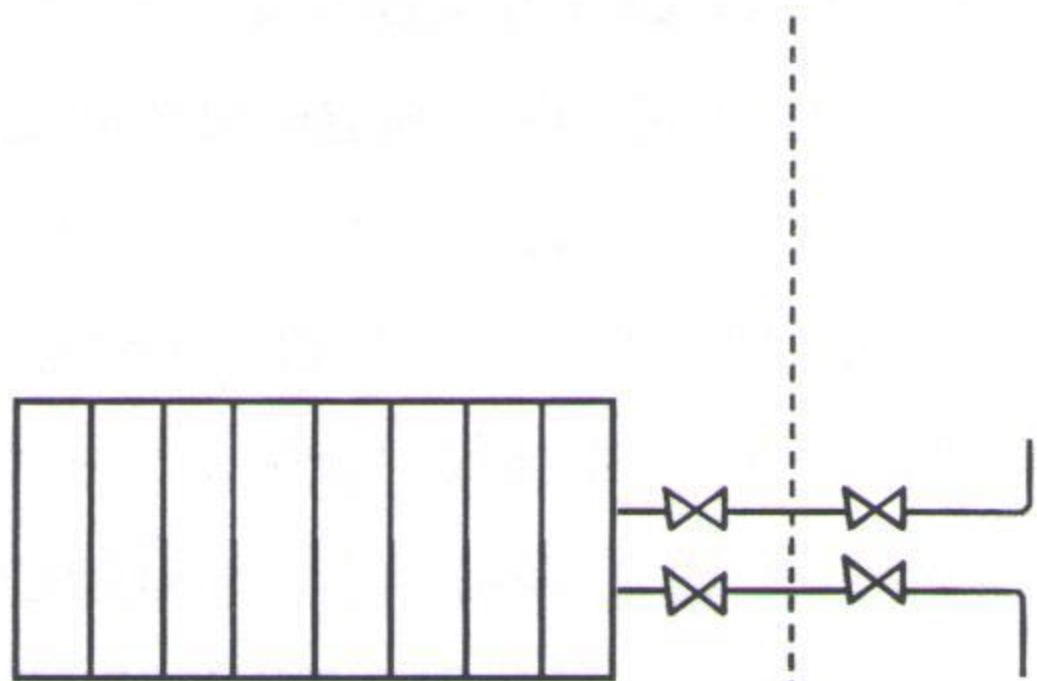
**разграничения ответственности за эксплуатацию, ремонт, техническое и аварийное
обслуживание внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования
дома №16а по ул. Парковая, г. Щёлково, Московской области**

1. Граница ответственности за эксплуатацию, ремонт, инженерных сетей, устройств и оборудования между **Управляющей компанией** и **Собственником** обозначена пунктирной линией на схеме.
2. **Собственник** несет ответственность за предоставление доступа к общим внутридомовым инженерным коммуникациям, устройствам, оборудованию и запорной арматуре, расположенным на общих внутридомовых инженерных коммуникациях, находящихся в помещении **Собственника** и/или проходящим транзитом через помещение **Собственника**.
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности **Собственника**, а также в случае возникновения аварий на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности **Собственника**, ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет **Собственника**.
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности **Управляющей компании**, а также в случае возникновения аварий на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности **Управляющей компании**, ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплачиваемых **Собственником** за эксплуатационные услуги.
5. В случае ограничения **Собственником** доступа **Управляющей компании** к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности **Управляющей компании**, но находящихся в помещении **Собственника** и/или проходящим транзитом через помещения **Собственника**, что приводит к невозможности исполнения **Управляющей компанией** обязательств по эксплуатации, ремонту, техническому и аварийному обслуживанию указанных инженерных сетей, устройств и оборудования, ответственность за эксплуатацию, ремонт, техническое и аварийное обслуживание, а также ответственность за устранение последствий аварий возлагается на **Собственника**.
6. При привлечении **Собственником** сторонних организаций к производству работ на общих внутридомовых инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности **Управляющей компании**, но находящихся в помещении **Собственника** и/или проходящим транзитом через помещения **Собственника**, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ, имуществу **Собственника**, общему имуществу, имуществу других собственников помещений в многоквартирном доме, имуществу **Управляющей компании** или третьих лиц, несет **Собственник**. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Собственника**.

**Зона ответственности
ответственности
Собственника:**

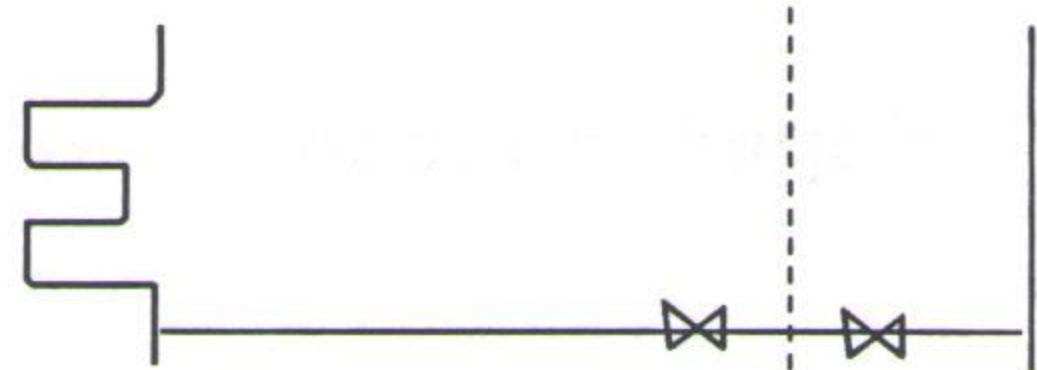
Зона

Управляющей компании:



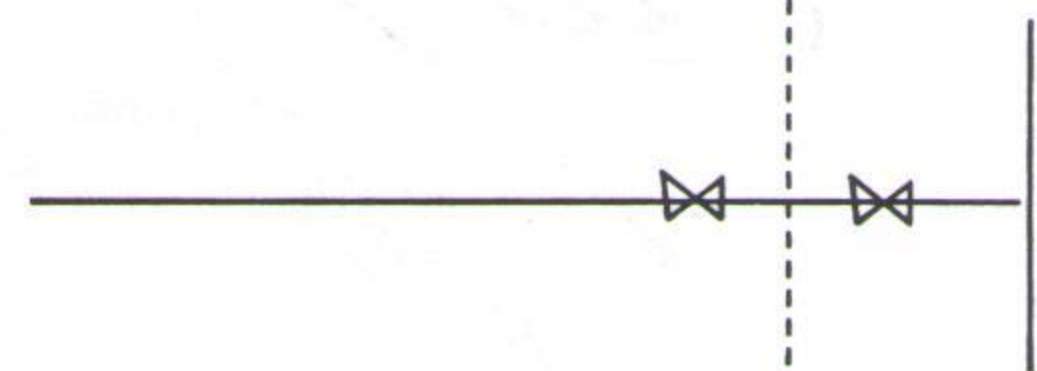
СИСТЕМА ОТОПЛЕНИЯ:

В т.ч. стояки; обогревающие элементы; регулирующая и запорная арматура; коллективные (общедомовые) приборы учета тепловой энергии и иное оборудование, расположенное на этих сетях, от внешней границы многоквартирного дома (согласно условиям договора, заключенного с ресурсоснабжающей организацией) и до первого отключающего устройства, расположенного на отводах разводки от стояков включительно.



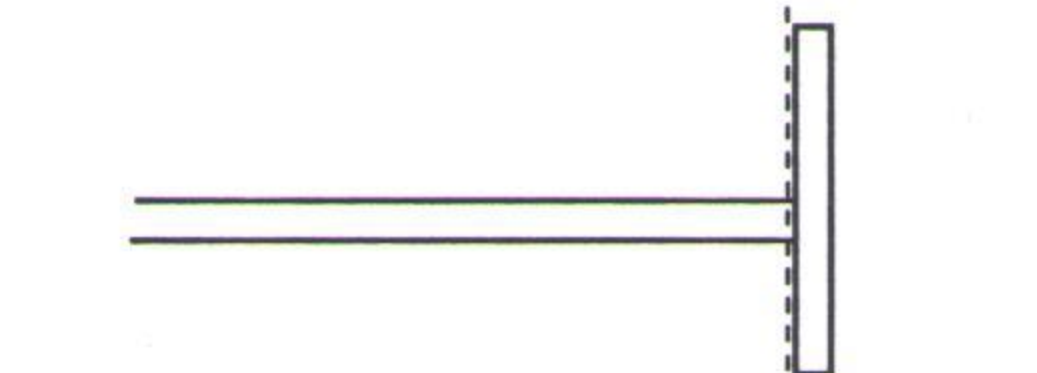
СИСТЕМА ГВС:

В т.ч. стояки; обогревающие элементы; регулирующая и запорная арматура; коллективные (общедомовые) приборы учета тепловой энергии и иное оборудование, расположенное на этих сетях, от внешней границы многоквартирного (согласно условиям договора, заключенного с ресурсоснабжающей организацией) до первого отключающего устройства, расположенного на отводах внутриквартирной разводки от стояков включительно.



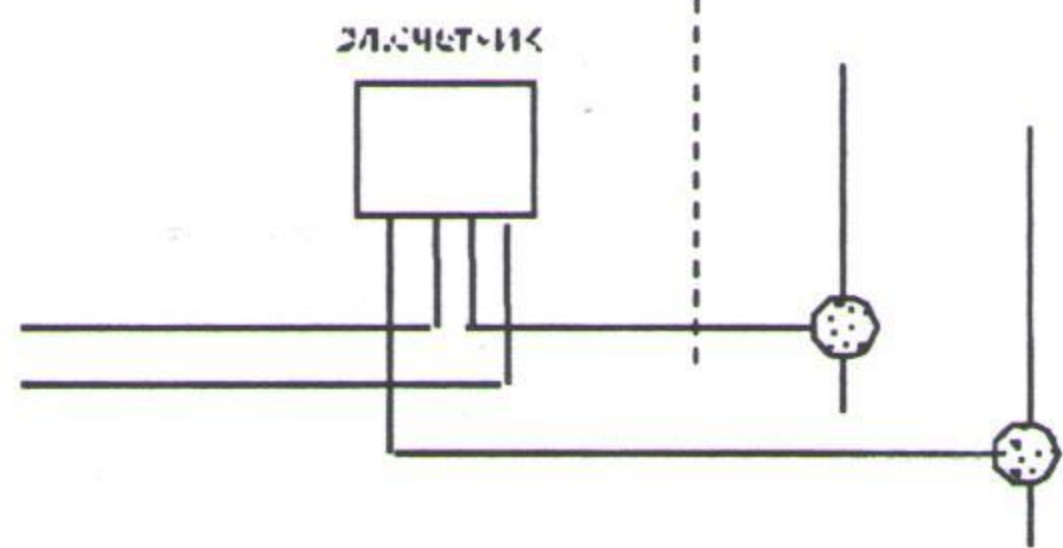
СИСТЕМА ХВС:

В т.ч. оборудование водомерного узла; стояки; ответвления от стояков; отключающие устройства; коллективные (общедомовые) приборы учета холодной воды, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, расположенное на этих сетях, от внешней границы многоквартирного дома (согласно условиям договора, заключенного с ресурсоснабжающей организацией) до первого отключающего устройства, расположенного на отводах разводки от стояков включительно.



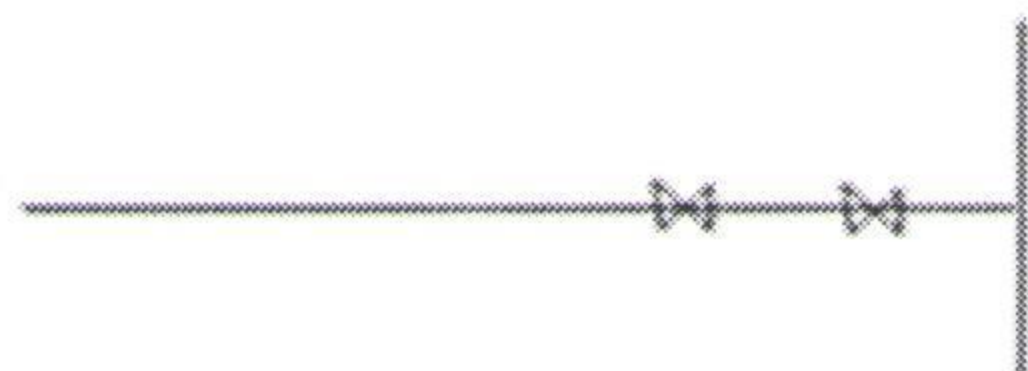
СИСТЕМА КНС:

В т.ч. канализационные лежаки; стояки; ревизки; ответвления от стояков; санитарно-техническое и иное оборудование, расположенное на этих сетях, от внешней границы многоквартирного дома и/или от первого выпускного колодца (согласно условиям договора, заключенного с ресурсоснабжающей организацией) до первого канализационного раструба внутриквартирной разводки от стояка включительно.



СИСТЕМА ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ:

В т.ч. оборудование электрощитовых; вводные шкафы; вводно-распределительные устройства; аппаратура защиты, контроля и управления; коллективные (общедомовые) приборы учета электрической энергии; этажные электрощиты и шкафы; осветительные установки помещений общего пользования от внешней границы многоквартирного дома и/или от места соединения коллективных (общедомовых) приборов учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом (согласно условиям договора, заключенного с ресурсоснабжающей организацией) до первого отключающего устройства, расположенного на отводах разводки от стояков.



СИСТЕМА ГАЗОСНАБЖЕНИЯ

В т.ч. стояки; ответвления от стояков; отключающие устройства; расположенное на этих

сетях, от внешней границы многоквартирного дома до первого отключающего устройства, расположенного на отводах разводки от стояков включительно

Собственником и Управляющей компанией достигнуто соглашение о том, что границы эксплуатационной ответственности устанавливаются согласно вышеприведенной схеме в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

Собственник(и) (представитель собственника):

Энцишине Тамара Алексеевна

Эф (Энцишине Т.А.)

Управляющая организация:

Стр (И.А. Стрелков)

