

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ № _____

г. Москва

«__» _____ 20__ г.

_____ - собственник помещения (Будущий собственник) жилого помещения, общей площадью _____ кв.м., кв. № _____ этаж _____, расположенного по адресу: г. Москва, _____ (далее – Помещение), именуемый в дальнейшем – «**Собственник**», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТСЖ Столица» (сертификат соответствия от 12.02.2009 г. № 6.У2.06.2.09, Свидетельство о внесении в единый реестр управления многоквартирными домами города Москвы № 17-25-03-08-1-2447), в лице Управляющего ЖК «_____», действующего на основании доверенности _____, именуемое в дальнейшем «**Управляющая компания**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

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

Правовое регулирование настоящего Договора, до государственной регистрации права собственности на помещение, осуществляется Гражданским кодексом РФ, иными нормативными правовыми актами РФ, а после нее и Жилищным кодексом РФ.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственник передает, а Управляющая компания принимает на себя полномочия по Управлению Многоквартирным домом, а именно:

2.1.1. выполнение работ и оказание услуг по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в нем, предусмотренных в Приложении №2 к настоящему Договору, с даты принятия Многоквартирного дома в управление и эксплуатационное обслуживание с периодичностью, предусмотренной законодательством РФ, правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда, техническими регламентами, а также в случае принятия общим собранием Собственников соответствующего решения – выполнение работ по Капитальному ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счет Собственников договоров с Обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по Содержанию, Текущему и Капитальному ремонту;

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

2.1.3. осуществление самостоятельного выбора Обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от своего имени и за счет Собственников;

2.1.4. представление интересов Собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед Ресурсоснабжающими, Обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с управлением Многоквартирным домом;

2.1.5. осуществление контроля и требование исполнения договорных обязательств Обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Собственникам жилищных, Коммунальных услуг (ресурсов), а также согласованных Сторонами прочих услуг;

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

2.1.7. осуществление по поручению Собственника своими силами или путем привлечения третьих лиц начисления, сбора, перерасчета платежей Собственников за услуги и работы по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию, Текущему и Капитальному ремонту, Коммунальным услугам (ресурсам), дополнительным услугам, единовременных взносов, а также платежей согласованных Сторонами прочих услуг, и перечисление указанных платежей организациям, предоставляющим жилищные, Коммунальные услуги (ресурсы) и прочие услуги;

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

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

2.1.10. подготовка и предоставление Собственникам предложений по проведению дополнительных работ по Содержанию и Текущему ремонту и 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;

2.1.11. проверка технического состояния Общего имущества;

2.1.12. подготовка экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся Содержания, Текущего и Капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции Общего имущества и предоставление их Собственникам;

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

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

- 2.1.15. прием и рассмотрение в течение 30 (тридцати) рабочих дней обращений, жалоб Собственников на действия (бездействие) Обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций;
- 2.1.16. выдача Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента получения запроса от Собственника;
- 2.1.17. ведение бухгалтерской, статистической и иной документации;
- 2.1.18. хранение копий правоустанавливающих документов на Помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в Помещениях;
- 2.1.19. подготовка и предоставление Собственникам предложений по вопросам Капитального ремонта, модернизации, приращения, реконструкции Общего имущества;
- 2.1.20. реализация мероприятий по ресурсосбережению;
- 2.1.21. организация доступа в Многоквартирный дом своими силами либо путем привлечения специализированных охранных организаций;
- 2.1.22. распоряжение Общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота Общего имущества на Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, а также на иные цели устанавливаемые Собственниками;
- 2.1.23. совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на Управление Многоквартирным домом в соответствии с решениями Собственников;
- 2.1.24. выполнение иных функций в соответствии с решением Собственников;
- 2.1.25. оказание прочих услуг Собственникам по соглашению Сторон;
- 2.2. Содержание и Текущий ремонт Общего имущества осуществляется Управляющей компанией в соответствии с перечнями работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту, установленными нормативными правовыми актами органов исполнительной власти г. Москвы, а в их отсутствии установленными Правительством РФ и федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными Правительством РФ, и в соответствии с требованиями Собственника в течение срока действия настоящего Договора с периодичностью предусмотренной законодательством РФ, правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда, техническими регламентами.
- 2.3. Собственник поручает Управляющей компании произвести страхование и регистрацию лифтов, принадлежащих им на правах долевой собственности, в органах Ростехнадзора, а Управляющая компания принимает на себя обязательства произвести данную регистрацию от своего имени и за счет Собственников.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязана:

- 3.1.1. принять полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п.2.1. настоящего Договора;
- 3.1.2. в случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора, перерасчета и перечисления платежей Собственников за услуги и работы по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию, Текущему и Капитальному ремонту, Коммунальные услуги (ресурсы), единовременных взносов, а также платежей за прочие услуги, контролировать исполнение третьими лицами договорных обязательств.

3.2. Управляющая компания вправе:

- 3.2.1. выполнять работы и оказывать услуги по Содержанию, Текущему и Капитальному ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц;
- 3.2.2. проводить начисление, сбор и перерасчет платежей Собственников за услуги и работы по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию, Текущему и Капитальному ремонту, Коммунальные услуги (ресурсы) дополнительные услуги, а также прочие услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц;
- 3.2.3. принимать участие в общих собраниях Собственников;
- 3.2.4. информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке Помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению;
- 3.2.5. после подписания Акта до государственной регистрации права Будущего собственника на Помещение совершать юридически значимые и иные действия предусмотренные настоящим Договором;
- 3.2.6. после государственной регистрации права Будущего собственника на Помещение совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п.2.1. настоящего Договора;
- 3.2.7. в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, принимать меры по взысканию задолженности Собственников по оплате за услуги и работы по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию, Текущему и Капитальному ремонту, Коммунальные и прочие согласованные сторонами услуги;
- 3.2.8. представлять интересы Собственников по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, Коммунальными и прочими услугами;
- 3.2.9. по решению общего собрания Собственников инвестировать средства в Общее имущество с их последующим возмещением Собственниками, в порядке и размерах, определенных решением общего собрания Собственников;
- 3.2.10. средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных, Коммунальных услуг (ресурсов) и прочих услуг (ресурсосбережение, перерасчеты платежей и др.) направлять их на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, Коммунальных услуг (ресурсов), прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по Содержанию, Текущему ремонту, оплату работ по Капитальному ремонту, компенсацию инвестированных Управляющей компанией в Общее имущество средств, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма, штрафным санкциям, связанным с Управлением Многоквартирным домом.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. передать Управляющей компании полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п.2.1. настоящего Договора, тем самым осуществив обязанность по выбору способа управления своим Многоквартирным домом;

3.3.2. в установленном настоящим Договором порядке и сроки вносить Плату за помещение, Коммунальные услуги (ресурсы), дополнительные услуги, предусмотренные в Приложении №4,5 к настоящему Договору, единовременные взносы, а также за согласованные Сторонами прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором;

3.3.3. своевременно и в полном объеме вносить предусмотренные разделом 4 настоящего Договора платежи;

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

3.3.5. бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям;

3.3.6. за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к Общему имуществу;

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

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

3.3.9. в случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности заранее согласовывать с Управляющей компанией возможность их установки в Помещении;

3.3.10. проводить реконструкцию, переустройство или перепланировку Помещения в порядке, предусмотренном законодательством РФ. Предоставить в Управляющую компанию документы, подтверждающие проведенное переустройство или перепланировку Помещения, а также документы, свидетельствующие об изменении общей площади Помещения не позднее 30-ти дней с даты их получения;

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

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

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

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

3.3.15. с момента получения сообщения (уведомления) от Управляющей компании по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) явиться в указанное в нем число и время в Управляющую компанию;

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

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

3.3.18. в течении 7 (семи) рабочих дней с момента государственной регистрации права собственности на Помещение представить в Управляющую компанию копию свидетельства о регистрации такого права и оригинал для сверки, а также в случае проведения переустройства и (или) перепланировки Помещения в течении 7 (семи) рабочих дней с момента внесения изменений в данные технической инвентаризации передать в Управляющую компанию копию плана БТИ на Помещение;

3.3.19. при отчуждении Помещения третьим лицам, либо уступке прав по договору о приобретении Помещения способствовать заключению Управляющей компанией с ним договора управления на условиях настоящего Договора.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. владеть, пользоваться и распоряжаться Помещением;

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

3.4.3. требовать от Управляющей компании в установленном порядке перерасчета Платы за жилое помещение в связи с несоответствием услуг и работ по Содержанию, и Текущему ремонту перечню, составу и периодичности;

3.4.4. осуществлять контроль за выполнением Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору путем запроса у Управляющей компании информации об исполнении обязательств по настоящему Договору;

3.5. Собственник не вправе:

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

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

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

3.5.4. нарушать имеющиеся схемы учета поставки Коммунальных услуг (в т.ч. не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки приборов учета, изменением их места положения в составе инженерных сетей и демонтажем);

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

3.5.6. после государственной регистрации права собственности на Помещение осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на Общее имущество, отчуждать свою долю в праве общей собственности на Общее имущество, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на Помещение.

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

4.1. Плата за жилое помещение, коммунальные и дополнительные услуги, подлежащая внесению Собственником до начала проведения ремонтно-строительных включает в себя: коммунальные услуги (отопление), содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, услуги по управлению многоквартирным домом и охранные услуги. Размер платы устанавливается в Приложении № 4.

4.2 Плата за жилое помещение, коммунальные и дополнительные услуги, подлежащая внесению Собственником на период проведения ремонтно-строительных работ в Помещении, на период приостановки ремонтно-строительных работ в Помещении по заявлению Собственника а также с даты подписания Акта ввода Помещения в эксплуатацию, включает в себя: коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, услуги по управлению многоквартирным домом, охранные услуги, плату на формирование Резерва на проведение Текущего и Капитального ремонта общего имущества. Размер платы устанавливается в Приложении № 5.

4.3. Плата за дополнительные услуги, подлежащая внесению Собственником на период проведения ремонтно-строительных работ в Помещении до подписания Акта ввода Помещения в эксплуатацию, включает в себя: взнос, связанный с повышенной нагрузкой на инженерные сети в связи с проведением ремонтно-строительных работ, осуществление технического надзора за проведением ремонтно-строительных работ, услуги по вывозу КГМ (крупногабаритный мусор, строительный мусор). Цены на указанные дополнительные услуги устанавливается в Приложении № 6.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти г. Москвы.

4.5. Собственник, ежемесячно не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем, в установленном настоящим Договором размере на основании выставляемых ему платежных документов вносит плату на расчетный счет Управляющей компании.

4.6. Собственник считается пребывающим в жилом помещении с даты начала ремонтно-строительных работ в жилом помещении.

В случае отсутствия индивидуальных приборов учета (ИПУ), при временном отсутствии Собственника в жилом помещении более 5 полных календарных дней подряд, Управляющая компания осуществляет перерасчет платы за водоснабжение и водоотведение на основании письменного заявления Собственника (с приложением документов, подтверждающих его временное отсутствие), поданного в течение месяца после окончания периода отсутствия. Перерасчет размера платы производится пропорционально количеству дней временного отсутствия Собственника, которое определяется исходя из количества полных календарных дней его отсутствия, не включая день выезда и день прибытия.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

5.3. Управляющая компания не несет ответственности по обязательствам третьих лиц.

5.4. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения Собственником предусмотренных разделом 4 настоящего Договора платежей, Управляющая компания вправе предъявить ему требование об уплате неустойки (пени). При предъявлении Управляющей компанией указанного требования, Собственник 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.

5.5. Управляющая компания не отвечает за ущерб, который возникает для Собственника из-за недостатка средств на содержание общего имущества в многоквартирном доме и (или) ремонт Общего имущества многоквартирного дома, а также не несет ответственность за ненадлежащее содержание Общего имущества, если Собственники не профинансировали его содержание и ремонт.

5.6. Управляющая компания не несет ответственности за техническое состояние Общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего Договора.

5.7. Управляющая компания не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб Общему имуществу, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в Помещениях Собственников;
- использованием Собственников Общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением Собственников своих обязательств установленных настоящим Договором;
- аварий, произошедших не по вине Управляющей компании и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (скрытые строительные недоделки, вандализм, поджог, кража и пр.).

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты подписания Акта и действует до принятия общим собранием Собственников помещений в Многоквартирном доме решения об изменении способа управления Многоквартирным домом.

6.2. Полномочия по Управлению Многоквартирным домом передаются Будущим собственником (Собственником) и возникают у Управляющей компании с даты передачи Застройщиком Многоквартирного дома в управление и эксплуатационное обслуживание Управляющей компании.

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

6.4. В случае расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления Многоквартирным домом, Собственники и Будущие собственники обязаны компенсировать убытки Управляющей компании по фактическим затратам, в том числе средства, направленные Управляющей компанией на инвестирование в Общее имущество в соответствии с п.3.2.9. настоящего Договора.

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

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

7.2. В случае не достижения согласия, спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

Приложения:

1. Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме.
2. Перечень работ по Содержанию и Текущему ремонту.
3. Термины и определения.
4. Цены и тарифы на жилищно-коммунальные и дополнительные услуги.
5. Цены и тарифы на жилищно-коммунальные и дополнительные услуги на период проведения ремонтно-строительных работ в Помещении, на период приостановки ремонтно-строительных работ в Помещении по заявлению Собственника, а также действующие с даты подписания Акта ввода Помещения в эксплуатацию.
6. Цены на дополнительные услуги на период проведения ремонтно-строительных работ до подписания Акта ввода Помещения в эксплуатацию.

Будущий собственник (Собственник):

Дата рождения _____
 Паспорт серия _____ номер _____

 _____ к/п _____
 ИНН (при наличии) _____
 Контактные телефоны/факс _____
 E-mail _____
 Адрес преимущественного проживания
 (для направления корреспонденции) _____

Управляющая компания:

ООО «ТСЖ Столица»
 127055, г. Москва, ул. Новослободская, д. 18
 ИНН/КПП 7707646923/770701001
 р/с 40702810000040001431
 к/с 30101810600000000685
 в КБ «СДМ-БАНК» (ОАО) г. Москва
 БИК 044583685

ООО «ТСЖ Столица»
 Управляющий ЖК «_____»

М.П.

ПЕРЕЧЕНЬ
Общего имущества в Многоквартирном доме

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

Будущий собственник (Собственник):

ООО «ТСЖ Столица»

Управляющий ЖК «_____»

_____/_____/_____/_____/_____/

М.П.

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

1. Управление, в том числе диспетчерское обслуживание.

2. Перечень работ услуг, связанных с содержанием Общего имущества в нем.

2.1. Содержание Общего имущества.

- 2.1.1. Проведение технических осмотров Общего имущества, в том числе отдельных элементов и помещений.
- 2.1.2. Проведение профилактических работ не относящихся к Текущему ремонту, по итогам технических осмотров Общего имущества.
- 2.1.3. Обеспечение температурно-влажностного режима.
- 2.1.4. Проведение мероприятий по противопожарной безопасности.
- 2.1.5. Дератизация и дезинсекция.
- 2.1.6. Уборка и мытье вестибюлей, холлов, лифтов, мытье окон, стен, защитных экранов системы центрального отопления в местах общего пользования.
- 2.1.7. Мытье лестниц и лестничных площадок.
- 2.1.8. Уборка мест для курения и урн, решеток перед входом в подъезды.
- 2.1.9. Удаление снега и наледи с кровли козырьков и карнизов.

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

- 2.2.1. Проведение работ в соответствии с планом годового технического обслуживания.
- 2.2.2. На оборудовании относящемся к Общему имуществу, установленном в соответствии с проектом (системах отопления, водопровода и канализации): уплотнение сгонов, устранение засоров, крепление санитарно-технических приборов, набивка сальников, покраска трубопроводов, теплоотдающих приборов.
- 2.2.3. Контроль состояния фланцев, фитингов, прокладок, водозапорной, водоразборной и регулировочной арматуры, отдельных участков трубопроводов, теплоотдающих приборов.
- 2.2.4. Проведение мероприятий по противопожарной безопасности.
- 2.2.5. Обслуживание системы дымоудаления и пожаротушения.

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

- 2.3.1. Содержание в исправном состоянии контейнеров, мусоросборников и мусоросборных площадок.
- 2.3.2. Сбор мусора с этажей, вынос контейнеров с отходами на контейнерные площадки.
- 2.3.3. Организация сбора, вывоза ТБО.

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

- 2.4.1. Уборка придомовой территории/летний период:
 - подметание территории, уборка мусора, листьев, песка;
 - уход за газонами и зелеными насаждениями, полив территории;
 - прочистка решеток ливневой канализации;
 - восстановление дорожек и площадок без асфальтового покрытия;
- 2.4.2. Уборка придомовой территории/зимний период:
 - уборка территории от снега, сгребание свежеснежного покрова к местам складирования;
 - обработка тротуаров антигололедными реагентами;

3. Перечень работ услуг, связанных с текущим ремонтом Общего имущества в нем.

3.1. Фундаменты.

- 3.1.1. Восстановление поврежденных участков вентиляционных продухов.
- 3.1.2. Восстановление примыканий, частичное восстановление цементной стяжки.

3.2. Стены и фасады.

- 3.2.1. Устранение выбоин и трещин на поверхности фасада.
- 3.2.2. Восстановление участков штукатурки и облицовки, частичное восстановление окраски.

3.3. Крыши.

- 3.3.1. Ремонт отдельных участков кровли.
- 3.3.2. Ремонт участков покрытий парапета, пожарных лестниц, гильз, ограждений, анкеров радио стоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления.
- 3.3.3. Ремонт и замена отдельных участков рулонных покрытий.
- 3.3.4. Прочистка приемных воронок водостоков.
- 3.3.5. Ремонт примыканий гидроизоляции к парапету и выступающим конструкциям.
- 3.3.6. Ремонт металлических водоотводящих фартуков.

3.4. Оконные и дверные заполнения.

- 3.4.1. Восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений.
- 3.4.2. Ремонт и замена дверных доводчиков, пружин, упоров.

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

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

Общее имущество - Общее имущество в Многоквартирном доме по адресу: г. Москва, _____ - принадлежащее Собственникам (Будущим собственникам) помещений, на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Перечень общего имущества в Многоквартирном доме приведен в Приложении № 1 к настоящему договору.

Многоквартирный дом – единый комплекс недвижимого имущества по адресу: г. Москва, _____, в котором отдельные части предназначены для жилых или иных целей (Помещения) находятся в собственности (будущей собственности) лиц, а остальные части (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников.

Собственник – собственник жилого и/или нежилого Помещения в Многоквартирном доме, имеющий право на долю в Общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

Будущий собственник – лицо, которое будет иметь право собственности на Помещение в Многоквартирном доме на основании договора № _____ от _____. г.

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

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

Текущий ремонт – ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, иных объектов, относящихся в соответствии с Приложением № 1 к настоящему договору к Общему имуществу. Перечень работ по текущему ремонту определен в Приложении № 2 к настоящему договору.

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

Плата за жилое/нежилое помещение – платеж, взимаемый с Собственника и Будущего собственника за коммунальные услуги, услуги и работы по управлению многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в нем, предусмотренные п. 2.1.1.-2.1.21. и Приложением №2 настоящего Договора. В случае принятия Собственниками решения о проведении Капитального ремонта и установления перечня работ по Капитальному ремонту и сроков их проведения, а также размера платы за Капитальный ремонт для каждого Собственника, Плата за жилое/нежилое помещение для Собственника включает плату за Капитальный ремонт.

Доля участия Собственника – доля Собственника в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей Собственников за коммунальные услуги, работы и услуги по управлению Многоквартирным домом, Содержанию, Текущему и Капитальному ремонту Общего имущества в нем, дополнительные работы и услуги, предусмотренные настоящим Договором, другие работы и услуги, а также в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании Собственников. Доля участия Собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащего Собственнику Помещения к общей площади всех жилых и нежилых Помещений в Многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к Общему имуществу. При этом площади помещений определяются в соответствии с данными инвентаризационно - технической документации на Многоквартирный дом.

Доля участия Будущего собственника – определяет его долю в общем объеме платежей за коммунальные услуги, работы и услуги по управлению Многоквартирным домом, Содержанию, Текущему ремонту Общего имущества в нем, другие работы и услуги, а также в иных общих расходах. Доля участия Будущего собственника определяется как соотношение общей площади Помещения, право на которое будет принадлежать Будущему собственнику к общей площади всех жилых и нежилых Помещений в Многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к Общему имуществу. Для расчета Доли участия Будущего собственника до завершения строительства и проведения БТИ обмеров Помещений используются данные об общей площади Помещений в соответствии с проектной документацией, а после проведения БТИ обмеров Помещений – в соответствии с данными технической инвентаризации.

Управление Многоквартирным домом – совершение действий, направленных на обеспечение безопасных и благоприятных условий проживания, обеспечения Содержания и ремонта и организацию обеспечения Собственников (Будущих собственников) коммунальными и прочими услугами от имени и за счет Собственников (Будущих собственников).

Ресурсоснабжающие организации – организации, предоставляющие Коммунальные ресурсы (услуги) Будущим собственникам, Собственникам и лицам пользующимся помещениями Собственника.

Обслуживающие организации – организации оказывающие услуги и выполняющие работы по Содержанию, Текущему и Капитальному ремонту (жилищные услуги).

Акт – Разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

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

Акт ввода Помещения в эксплуатацию- документ, подтверждающий окончание ремонтно-строительных работ в Помещении.

Будущий собственник (Собственник):

ООО «ТСЖ Столица»
Управляющий ЖК «_____»

_____/_____/_____

_____/_____/_____

М.П.

**Цены и тарифы на жилищно-коммунальные и дополнительные услуги на 2010 год,
действующие с даты Акта (Даты ввода многоквартирного дома в эксплуатацию)
до начала проведения ремонтно-строительных работ**

№ п/п	Услуга	Единица измерения	Стоимость услуги (руб.)	НДС 18% (руб.)	ИТОГО (руб.)
1.	Отопление (тариф установлен ППМ № 1294 –ПП от 01.12.2009г.)	Руб./кв.м. общей площади Помещения в месяц		без НДС	
2.	Услуги по Содержанию, Текущему ремонту Общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренные Приложением №2 к Договору управления	Руб./кв.м		без НДС	
3.	Охранные услуги	Руб./кв.м			
4.	Услуги по управлению многоквартирным домом	Руб./кв.м			

**Цены и тарифы на жилищно-коммунальные и дополнительные услуги на 2011 год,
действующие с даты Акта (Даты ввода многоквартирного дома в эксплуатацию)
до начала проведения ремонтно-строительных работ**

№ п/п	Услуга	Единица измерения	Стоимость услуги (руб.)	НДС 18% (руб.)	ИТОГО (руб.)
1.	Отопление (тариф установлен ППМ № 1038 –ПП от 30.11.2010 г.)	Руб./кв.м. общей площади Помещения в месяц		без НДС	
2.	Услуги по Содержанию, Текущему ремонту Общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренные Приложением №2 к Договору управления	Руб./кв.м		без НДС	
3.	Охранные услуги	Руб./кв.м			
4.	Услуги по управлению многоквартирным домом	Руб./кв.м			

**Цены и тарифы на жилищно-коммунальные и дополнительные услуги на 2012 год,
действующие с даты Акта (Даты ввода многоквартирного дома в эксплуатацию)
до начала проведения ремонтно-строительных работ**

№ п/п	Услуга	Единица измерения	Стоимость услуги (руб.)	НДС 18% (руб.)	ИТОГО (руб.)
1.	Отопление (тариф установлен ППМ № 1038 –ПП от 30.11.2010 г.)	Руб./кв.м. общей площади Помещения в месяц		без НДС	
2.	Услуги по Содержанию, Текущему ремонту Общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренные Приложением №2 к Договору управления	Руб./кв.м		без НДС	
3.	Плата на формирование Резерва на проведение Текущего и Капитального ремонта общего имущества	Руб./кв.м		Не включается в налоговую базу по НДС	
4.	Охранные услуги	Руб./кв.м			
5.	Услуги по управлению многоквартирным домом	Руб./кв.м			

**Цены и тарифы на жилищно-коммунальные и дополнительные услуги на 2012 год
(на период проведения ремонтно-строительных работ в Помещении; на период приостановки ремонтно-строительных работ в Помещении по заявлению Собственника; а также действующие с даты подписания Акта ввода Помещения в эксплуатацию)**

№ п/п	Услуга	Единица измерения	Стоимость услуги (руб.)	НДС 18% (руб.)	ИТОГО (руб.)
1. Коммунальные услуги (тарифы устанавливаются Правительством г. Москвы)					
1.1.	Отопление (тариф установлен ППМ № 571 –ПП от 29.11.2011г.)	Руб./Ткал		без НДС	
1.2.	Холодное водоснабжение (тариф установлен ППМ № 571 –ПП от 29.11.2011 г.)	Руб./куб.м		без НДС	
1.3.	Водоотведение (канализация) (тариф установлен ППМ № 571 –ПП от 29.11.2011 г.)	Руб./куб.м		без НДС	
1.4.	Горячее водоснабжение (тариф установлен ППМ № 571 –ПП от 29.11.2011 г.)	Руб./куб.м		без НДС	
2. Работы и услуги по содержанию и текущему ремонту Общего имущества в многоквартирном доме					
2.1.	Услуги по Содержанию, Текущему ремонту Общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренные Приложением №2 к Договору управления	Руб./кв.м		без НДС	
2.2.	Плата на формирование Резерва на проведение Текущего и Капитального ремонта общего имущества	Руб./кв.м		Не включается в налоговую базу по НДС	
2.3.	Услуги по управлению многоквартирным домом	Руб./кв.м			
3. Дополнительные услуги					
3.1.	Охранные услуги	Руб./кв.м			

При изменении в течении года тарифов на жилищно-коммунальные услуги, действующих в г. Москве, перерасчет производится с момента их изменения..

В случае ввода квартирных приборов учета в эксплуатацию и заключения договора на эксплуатацию приборов учета со специализированной организацией, размер платы за Коммунальные услуги определяется исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденным соответствующим органом г. Москвы. Заявление о вводе квартирных приборов учета в эксплуатацию должно быть представлено Управляющей организации в течение 5 (пяти) дней с даты ввода; расчет по тарифам, установленным при наличии приборов учета, производится с месяца, следующего за месяцем подачи указанного заявления.

Цены на дополнительные услуги на 2012 год
(на период проведения ремонтно-строительных работ до подписания Акта ввода Помещения в эксплуатацию)

№ п/п	Услуга	Единица измерения	Стоимость услуги (руб.)	НДС 18% (руб.)	ИТОГО (руб.)
1. Дополнительные услуги на период проведения ремонтно-строительных работ					
1.1.	Вывоз КГМ (крупногабаритный мусор, строительный мусор)	Руб./кв.м			
1.2.	Взнос, связанный с повышенной нагрузкой на сети в связи с проведением ремонтно-строительных работ	Руб./кв.м			
1.3.	Осуществление технического надзора за проведением ремонтно-строительных работ	Руб./кв.м			

Будущий собственник (Собственник):

ООО «ТСЖ Столица»
Управляющий ЖК «Авеню 77»

_____ / _____ /

_____ /Куринова Ю. В./

М.П.