Договор управления многоквартирным домом
по адресу: Московская область, г. Жуковский, ул. Гудкова, д.16
№ _____

Московская область, «___»_____20___ года.
г. Жуковский

ООО «ЮИТ-Сервис», именуемое в дальнейшем **«Управляющий»,** в лице _____, действующей на основании доверенности _____., с одной стороны,

и _____», являющееся собственником ____ помещения №___ общей площадью _____ кв.м, (далее –нежилое помещение), расположено на первом этаже 17-этажного многоквартирного жилого дома по адресу: 140180, Московская область, г. Жуковский, ул. Гудкова, д.16 (далее – Дом), на основании _____, именуемое в дальнейшем **«Собственник»**, с другой стороны,

вместе именуемые **«Стороны»,** заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в Доме, указанного в протоколе от "12" декабря 2009 г. N 1 и хранящегося в ООО «ЮИТ-Сервис» по адресу: Московская область, г. Жуковский, ул. Гудкова, д.16, помещение №4.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами Московской области.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Доме.

2.2. Управляющий по заданию Собственника обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в Доме, предоставлять коммунальные услуги Собственнику (а также иным законным пользователям помещений Собственника), осуществлять иную направленную на достижение целей управления Домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Дома регулируются отдельным договором.

2.3. В состав общего имущества Дома включаются помещения в Доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Доме, в том числе входы на лестницу и к лифтовому холлу 1 этажа с крыльцом и козырьком над ним, межквартирные площадки, лифтовые холлы, лестницы и лестничные площадки 17 этажей и технического этажа, ствол мусоропровода с клапанами и камерой для сбора мусора, тамбуры мусоропровода и переходные лоджии с 2 по 17 этажи, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технический этаж и подвал, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Доме оборудование, а также крыша с мягкой кровлей, несущие и ненесущие конструкции Дома, механическое, электрическое (до приборов учета электрической энергии, исключая приборы учета, провода квартирной разводки и электроустановочные приборы), санитарно-техническое (стояки отопления, горячего и холодного водоснабжения и врезки отходящих квартирных трубопроводов включая запорные краны, канализационные стояки до мест присоединения квартирных трубопроводов) и иное оборудование, находящееся в Доме за пределами или внутри жилых помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

3.1. Управляющий обязуется:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника, в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в Доме. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Доме указан в Приложении 1 к настоящему Договору. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Доме может быть изменен решением Управляющего в соответствии с изменениями действующего законодательства либо по решению общего собрания собственников помещений в Доме.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (а также иным законным пользователям помещений Собственника) в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, в том числе:

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) электроснабжение;

д) отопление.

3.1.3.1. Для этого от своего имени заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями, осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.4. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.), предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в Доме.

3.1.5. Систематически проводить технические осмотры Дома и корректировать базы данных, отражающих его состояние, в соответствии с результатами осмотра.

3.1.6. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества Дома. Периодичность проведения работ определяется нормативными и законодательными актами РФ, Московской области и органов местного самоуправления города Жуковский. Иные решения по проведению данных или дополнительных работ и услуг, а также периодичность их проведения могут быть согласованы с Управляющим и приняты на общем собрании собственников помещений Дома.

3.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.8. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений в подъездах Дома и/или указания на платежных документах.

3.1.9. Производить начисление и сбор платежей, установленных разделом 4 Договора, обеспечивая выставление платёжного документа в срок до 01 числа месяца, следующего за истекшим.

3.1.10. Информировать Собственника об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг путём вывешивания информации на доску объявлений.

3.1.11. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.12. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы при условии отсутствия задолженности перед Управляющим.

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

3.1.14. В случае длительного отсутствия Собственника в квартире, не оборудованной индивидуальными приборами учета и/или оборудованной индивидуальными приборами, не отвечающими установленным требованиям, на основании письменного заявления Собственника о временном отсутствии в помещении и проведении перерасчета оплаты коммунальных услуг, подтвержденного документами о фактическом месте нахождения Собственника в этот период, не взимать оплату за соответствующие коммунальные услуги с момента составления техническим специалистом Управляющего акта о закрытии и опечатывании соответствующих вентилей в квартире.

3.1.15. Возобновлять расчеты за коммунальные услуги по возвращении Собственника в квартиру с момента составления техническим специалистом Управляющего акта о приведении вентилей в рабочее состояние.

3.1.16. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в Доме без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющего от использования общего имущества собственников, должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные нужды собственников по решению общего собрания собственников.

3.1.17. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Доме.

3.1.18. Предоставлять отчет о выполнении настоящего Договора за год в течение первого квартала,

следующего за отчетным годом.
3.1.19. Оказывать Собственнику на возмездной основе другие дополнительные услуги, в т.ч. услуги по ремонту квартиры Собственника, монтажу, ремонту и обслуживанию внутриквартирного оборудования индивидуального пользования и др. услуги, не противоречащие уставной деятельности Управляющего и действующему законодательству. Стоимость этих услуг не входит в расчет оплаты за содержание и ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно, согласно договорной цены.

3.2. Управляющий вправе:
3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению Домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества Дома.
3.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника.
3.2.3. Проводить проверку работоспособности установленных приборов учета и сохранности пломб.
3.2.4. В случае самовольного повреждения или снятия пломб Собственником, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории города Жуковский Московской области нормативов потребления коммунальных услуг без последующего перерасчета их стоимости.
3.2.5. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.
3.2.6. В случае непредставления Собственником до 10 числа месяца следующего за расчётным данных о показаниях индивидуальных приборов, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории города Жуковский Московской области нормативов потребления коммунальных услуг с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета.
3.2.7. Взыскивать с Собственника сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.
3.2.8. Приостанавливать или ограничивать предоставление услуг по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством.
3.2.9. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных п.п. 3.3.4-3.3.13. Договора.
3.2.10. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющего.

3.3. Собственник обязуется:
3.3.1. Своевременно и в установленном настоящим Договором порядке вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению Домом, и коммунальные услуги, а также оплачивать Управляющему иные услуги, предоставленные по Договору.
3.3.2. Предоставлять Управляющему до 10-го числа месяца, следующего за расчётным, показания приборов учета.
3.3.3. Предоставить право Управляющему представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственника) во всех организациях.
3.3.4. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.
3.3.5. В сроки согласованные с Управляющим, а в аварийных ситуациях незамедлительно, обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющего для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества Дома и работ по ликвидации аварий.
3.3.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без уведомления Управляющего.
3.3.7. Своевременно сообщать Управляющему о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора.
3.3.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без уведомления Управляющего.
3.3.9. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющим.
3.3.10. Своевременно оплачивать по счетам Управляющего необходимый ремонт и замену приборов учета. Ежемесячно снимать показания квартирных приборов учета и одновременно с оплатой выставленных

платёжных документов за предыдущий месяц представлять в письменной форме Управляющему информацию о показаниях приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории города Жуковский Московской области в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

3.3.11. Не производить слив воды из системы и приборов отопления без согласования с Управляющим.

3.3.12. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

3.3.13. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами, знакомить с проектной и разрешительной документацией на предстоящие работы, согласовывать с Управляющим эти работы в части касающейся общего имущества Дома.

3.3.14. В случае возникновения необходимости проведения не предусмотренных Договором работ, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником п.п. 3.3.5 - 3.3.13. настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

3.3.15. Сообщать Управляющему о выявленных неисправностях общего имущества в Доме.

3.3.16. Оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных разделом 4 платежей, заключив с Управляющим отдельный Договор на оказание услуг.

3.3.17. Нести иные обязательства, предусмотренные действующим законодательством.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Знакомиться с условиями сделок, совершенных Управляющим в рамках исполнения Договора.

3.4.2. Требовать в установленном порядке от Управляющего перерасчета платежей за услуги при неисполнении, несвоевременном или ненадлежащем исполнении принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

3.4.3. Осуществлять контроль над выполнением Управляющим его обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющим, связанных с выполнением им обязанностей по настоящему Договору.

3.4.4. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственников, оформленное в письменном виде.

3.4.5. Требовать от Управляющего возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющим своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.6. Требовать от Управляющего ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п. 3.1.18 настоящего Договора.

4. СТОИМОСТЬ РАБОТ И УСЛУГ И ПОРЯДОК РАСЧЕТА

4.1. Собственник производит оплату следующих работ и услуг в рамках Договора:

- услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома, в соответствии с «Перечнем работ по содержанию и ремонту общего имущества Дома» являющимся Приложением 1 к настоящему договору;
- коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение).

4.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

- стоимостью услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома;
- стоимостью коммунальных услуг.

4.3. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества Дома устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющим как произведение установленных органами местного самоуправления города Жуковский либо другими органами власти, осуществляющими государственное регулирование тарифов и цен, тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании не поверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым в городе Жуковский Московской области в порядке, определяемом законодательством Российской Федерации.

4.5 Размер платы за содержание и ремонт общего имущества Дома на 2010 год и тарифы на оплату коммунальных услуг на 2010 год указаны в Приложении 2 к настоящему Договору.

4.5.1. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества Дома на каждый последующий

календарный год Управляющий вправе изменить в одностороннем порядке в зависимости от изменения тарифа на коммунальные услуги и других объективных причин. Максимальный индекс изменения размера платы за содержание и ремонт общего имущества Дома на каждый последующий календарный год, равен максимальному индексу, устанавливаемому на законодательном уровне.

4.5.2. Решение общего собрания собственников помещений о неутверждении нового размера платы за содержание и ремонт общего имущества Дома без изменения количества и/или качества предоставляемых услуг и работ может являться основанием для одностороннего отказа Управляющим от исполнения настоящего Договора (п.8.5.1.)

4.6. Оплата работ и услуг, перечисленных в п.4.1. настоящего Договора, осуществляется Собственником до 10 числа месяца, следующего за расчетным, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющего на основании выставляемого Управляющим платёжного документа, в котором указываются:

- стоимость оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Доме,
- стоимость оказанных коммунальных услуг,
- сумма задолженности Собственника за предыдущие периоды
- сумма пени, определенная в соответствии с условиями п. 5.11. Договора.

4.7. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

4.8. В случае изменения стоимости работ и услуг, перечисленных в п.4.1. настоящего Договора, Управляющий производит перерасчет стоимости работ и услуг со дня вступления изменений в силу.

4.9. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе Дома или в ином порядке, установленном общим собранием собственников помещений в доме. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющим платёжным документом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления платёжного документа.

4.10. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества Дома, а также за коммунальные услуги.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Управляющий несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору:

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за содержание и ремонт общего имущества в Доме изменяется в порядке, установленном *Правилами 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*, утвержденными постановлением Правительства РФ.

В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами, в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в следующих месяцах при уведомлении Собственника.

Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.3. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном *Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам*, утвержденными Правительством Российской Федерации.

5.4. Управляющий несет ответственность за ущерб, причиненный общему имущества Дома в результате ее непосредственных действий или бездействия, а также действий или бездействия сотрудников привлеченных организаций в размере действительного причиненного ущерба.

Урегулирование споров с привлеченными организациями (их сотрудниками) на оказание услуг (выполнение работ), определение степени их ответственности осуществляет самостоятельно Управляющий.

5.5. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющего, последний несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.6. Управляющий не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по его вине, не по вине его

работников и не по вине сотрудников привлеченных к работам организаций.
5.7. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества Дома, Управляющий не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома.
5.8. Управляющий не несет ответственности за несоответствие параметров теплоносителя температурному графику в случае решения органа местного самоуправления о введении графика ограничений подачи воды или отключения отопления ранее установленного срока.
5.9. Управляющий не несет ответственности по строительным недоделкам в Доме.
5.10. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде в течении 5-ти рабочих дней от даты, когда он узнал или должен быть узнать о нарушении его прав, которые подлежат обязательной регистрации Управляющим. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, принимаются и рассматриваются Управляющим, в случае если они носят нематериальный характер.
5.11. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 4 Договора, Управляющий вправе взыскать с него пени в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющим, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 Договора.
5.12. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, Собственник несет ответственность перед Управляющим и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.
5.13. В случае смены собственника квартиры, Собственник обязан в 5-тидневный срок расторгнуть договор по эксплуатации жилого дома и оказания коммунальных услуг и подписать акт сверки взаиморасчётов об отсутствии задолженности. Если Собственник своевременно не уведомил Управляющего о смене собственника и не представил подтверждающие документы, не расторгнул настоящий Договор, не подписал акт сверки взаиморасчётов, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.
5.14. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.
5.15. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Затраты, связанные с выполнением не оговоренных Договором работ, в т.ч. возникших по объективным причинам, связанным с ростом цен, аварийными ситуациями, происшедшими не по вине Управляющего и организаций, с которыми Управляющий заключил договоры, покрываются Собственником дополнительно на основании письменного расчета Управляющего в течение 10 дней с момента предъявления расчета.
6.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны сторонами.
6.3. В случае передачи Дома в эксплуатацию другому уполномоченному лицу Собственник согласен на перевод долга по настоящему договору Управляющим этому лицу.
6.4. Все споры, возникающие из Договора или в связи с ним, Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров. При невозможности досудебного урегулирования спор подлежит окончательному разрешению в суде общей юрисдикции в городе Жуковском Московской области.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. Стороны не несут ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в том числе таких как: пожар, наводнение, землетрясение и другие стихийные бедствия, также как и забастовка, война, военные действия любого характера, блокада, гражданские волнения и беспорядки, ограничения или запрет экспорта или импорта, принятие государственным или муниципальным органом власти нормативных и иных актов, восстание, бунт, мятеж, конфискация или наложение ареста, реквизиция, эмбарго, но только при условии, что они непосредственно повлияли на выполнение Стороной своих обязательств по Договору.
7.2. Если Сторона не может исполнить свои обязательства по Договору вследствие наступления обстоятельств, указанных в статье 7.1, то, срок исполнения обязательств по Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и на срок необходимый для устранения последствий таких обстоятельств.
7.3. Если невозможность полного или частичного исполнения обязательств по Договору будет существовать более 6 (шести) месяцев, любая Сторона вправе односторонне отказаться от исполнения

Договора без возмещения убытков другой Стороны, уплаты какой-либо неустойки и процентов за пользование денежными средствами.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор является публичным Договором в соответствии со статьей 426 Гражданского кодекса Российской Федерации.

8.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, один из которых хранится у Управляющего, а другой - у Собственника.

8.3. Договор заключен на срок три года. Начало действия Договора с 01 января 2010 года.

8.4. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8.5. Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.5.1.В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

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

- принятия общим собранием собственников помещений в Доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющий должен быть предупрежден не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ему копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющего, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора:

- в случае если Дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющий не отвечает;

- в случае принятия общим собранием собственников помещений решения о неутверждении нового размера платы за содержание и ремонт общего имущества Дома без изменения количества и/или качества предоставляемых услуг и работ.

8.5.2. По соглашению Сторон.

Нижеследующие документы являются приложениями к Договору и являются его неотъемлемой частью:

1. Приложение 1 «Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома».
2. Приложение 2 «Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества Дома.
3. Тарифы на оплату коммунальных услуг.»

9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Собственник: _____

Управляющий:
ООО «ЮИТ-Сервис»
Юридический адрес (адрес места нахождения): 140100, Московская область, г. Раменское, ул. Советская д.14 офис601
Адрес для корреспонденции (фактический адрес): 140186, Московская область, г. Жуковский, ул. Гудкова д.16 офис.4
ИНН 5040083468; КПП 504001001; БИК 044525225
Банк Раменское отделение №2580 Сбербанка России (ОАО)
К/с 30101810400000000225; Р/с 40702810640350006030
тел .8-496-48-0-14-14/15
тел. 8-496-48-8-00-18

Управляющий **Собственник**

_____

_____ _____

Приложение 1
к Договору управления многоквартирным домом по адресу: Московская область, г. Жуковский, ул. Гудкова, д.16
№ ____ от «___» ____ 20___ г.

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ
по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома

1. Управление жилищным фондом:

1.1. Организация эксплуатации:

1.1.1. Управление аварийно-ремонтной службой.

1.1.2. Организация и планирование работ по техническому обслуживанию и текущему ремонту.

1.1.3. Прием заявок от населения.

1.1.4. Подготовка к сезонной эксплуатации.

1.2. Взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками коммунальных услуг, в том числе по вопросам обеспечения работоспособности приборов освещения придомовой территории.

1.3. Все виды работы с собственниками помещений, нанимателями и арендаторами:

1.3.1. Прием платежей за техническое обслуживание и коммунальные услуги.

2. Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий:

2.1. Техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное.

2.1.1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений дома.

2.1.1.1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации.

2.1.1.2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения.

2.1.1.3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (протирка светильников (электролампочек), смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др. в местах общего пользования).

2.1.1.4. Прочистка канализационного лежака.

2.1.1.5. Проверка исправности канализационных вытяжек.

2.1.1.6. Проверка наличия тяга и прочистка вентиляционных каналов.

2.1.1.7. Проверка заземления ванн (по мере необходимости).

2.1.1.8. Проверка заземления оболочки электрокабелей, замеры сопротивления изоляции проводов.

2.1.1.9. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения.

2.1.2. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров.

2.1.2.1. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли (по мере необходимости, но не позднее 1 суток).

2.1.2.2. Проверка наличия тяги и прочистки вентиляционных каналов (1 раз в год).

2.1.2.3. Смена прокладок в водопроводных кранах в местах общего пользования (по мере необходимости).

2.1.2.4. Уплотнение стоков на трубопроводах (по мере необходимости).

2.1.2.5. Прочистка внутренней канализации (по мере необходимости)

2.1.2.6. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках (по мере необходимости).

2.1.2.7. Крепление трубопроводов (по мере необходимости).

2.1.2.8. Мелкий ремонт изоляции (по мере необходимости).

2.1.2.9. Протирка светильников (электролампочек), смена перегоревших электролампочек на лестничных клетках, технических подпольях и этажах (по мере необходимости).

2.1.2.10. Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования (по

мере необходимости).

2.1.3. Прочие работы.

2.1.3.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления (по мере необходимости).

2.1.3.2. То же вентиляции (по мере необходимости).

2.1.3.3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления (один раз в год).

2.1.3.4. чистка и промывка водопроводных кранов (по мере необходимости).

2.1.3.5. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием (по мере необходимости).

В жилых и подсобных помещениях квартир работы выполняются за счет средств нанимателей, арендаторов, собственников жилых помещений.

2.1.4. Техническое обслуживание и ремонт лифтов.

2.2. Плановые осмотры:

№ п/п	Конструктивные элементы, отделка, домовое оборудование	Расчетное количество осмотров в год
2.2.1.	Вентиляционные каналы и шахты	1
2.2.1.1.	В зданиях вентшахты	1
2.2.1.2.	Оголовки	1
2.2.2.	Холодное и горячее водоснабжение, канализация	По мере необходимости
2.2.2.1.	Поливочные наружные устройства (краны, разводка)	1
2.2.2.2.	Система внутреннего водоотвода с крыш	1
2.2.3.	Система центрального отопления	1
2.2.4.	Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	1
2.2.5.	Осмотр электрической сети в подвале, на чердаке, в том числе распаянных и протяжных коробок и ящиков с удалением влаги и ржавчины	1
2.2.6.	Осмотр ВРУ вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	1
2.2.7.	Осмотр электродвигателей лифтов с подтяжкой контактов и заземляющих зажимов	1
2.2.8.	Осмотр светильников с заменой сгоревших ламп и стартеров	По мере необходимости

2.3. Подготовка к сезонной эксплуатации:

2.3.1. Работы, выполняемые при подготовке жилого дома к эксплуатации в весенне-летний период.

2.3.1.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок (по мере необходимости).

2.3.1.2. Ремонт возвратных механизмов (доводчики, пружины) на дверях.

2.3.1.3. Консервация системы центрального отопления (после окончания отопительного сезона).

2.3.1.4. Ремонт просевших отмосток (по мере необходимости).

2.3.2. Работы, выполняемые при подготовке жилого дома к эксплуатации в осенне-зимний период.

2.3.2.1. Утепление оконных и дверных проемов (мест общего пользования).

2.3.2.2. Замена разбитых стекол окон и дверей (мест общего пользования).

2.3.2.3. Утепление чердачных перекрытий (по мере необходимости).

2.3.2.4. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях (по мере необходимости).

2.3.2.5. Укрепление и ремонт парапетных ограждений (по мере необходимости).

2.3.2.6. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи (по мере необходимости).

2.3.2.7. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на

чердаках (по мере необходимости).

2.3.2.8. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления (1 раз в год, перед началом отопительного сезона).

2.3.2.9 Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений (по мере необходимости).

2.3.2.10. Проверка состояния продухов в цоколях здания (1 раз в год, перед началом отопительного сезона).

2.3.2.11. Ремонт и замена доводчиков (пружин) на входных дверях (по мере необходимости).

2.3.2.12. Ремонт и укрепление входных дверей (по мере необходимости).

2.4. Санитарное содержание:

2.4.1. Уход за зелеными насаждениями (по мере необходимости).

2.4.2. Удаление с крыш снега и наледей (по мере необходимости).

2.4.3. Очистка кровли от мусора, грязи (по мере необходимости).

2.4.4. Уборка и очистка придомовой территории:

2.4.4.1. Летняя уборка (ежедневно - один раз в сутки).

2.4.4.2. Зимняя уборка (ежедневно, при отсутствии снегопада 1 раз через 3 суток).

2.4.5. Сухая уборка мест общего пользования, подсобных и вспомогательных помещений (ежедневно).

2.4.6. Мытье окон, дверей, стен на лестничных клетках и местах общего пользования (2 раза в год).

2.4.7. Влажная уборка мест общего пользования, подсобных и вспомогательных помещений (2 раза в неделю).

2.4.8. Удаление мусора из здания и его вывоз (ежедневно).

2.4.9. Дератизация и дезинфекция по уничтожению грызунов и насекомых в местах общего пользования, подвалах, технических подпольях (по плану 1 раз в квартал и по мере необходимости).

2.5. Текущий ремонт.

2.5.1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

2.5.2. Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен), заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков ремонт и окраска фасадов.

2.5.3. Частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска.

2.5.4. Устранение неисправностей кровли, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

2.5.5. Ремонт отдельных оконных и дверных элементов (приборов) и заполнений.

2.5.6. Усиление, смена, заделка отдельных участков полов.

2.5.7. Восстановление отдельных участков и элементов лестниц, крылец (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы.

2.5.8. Замена, восстановление отдельных участков полов

2.5.9. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах.

2.5.10. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая стояки и ответвления от стояков с запорной арматурой.

2.5.11. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях, а также стояки и ответвления от стояков с запорной арматурой.

2.5.12. Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания за исключением внутриквартирных устройств и приборов.

2.5.13. Косметический ремонт внутренних помещений дома. График и объемы проведения косметического ремонта определяются на ежегодном общем собрании жильцов Дома при участии Управляющего.

Управляющий **Собственник**

_____ _____

_____

Тел. Аварийных служб:
8-496-48-80-018
8-903-77-50-571

Приложение 2
к Договору управления многоквартирным домом по адресу: Московская область, г. Жуковский, ул. Гудкова, д.16
№У16/ НП 3 от «____» _____ _____ г.

Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества Дома
Тарифы на оплату коммунальных услуг

№№ п/п	Наименование работ и услуг	Единица измерения	Стоимость с НДС (руб.)
1.	Содержание и текущий ремонт общего имущества Дома	руб./1м2	
2.	Отопление	руб./1м2	
3.	Горячее водоснабжение	руб./1м3	
4.	Холодное водоснабжение	руб./1м3	
5.	Водоотведение	руб./1м3	

Управляющий **Собственник**

_____ _____

_____ _____