Договор № ___
управления многоквартирным жилым комплексом

Московская область, г. Химки «___» _____ 2012 г.

Товарищество собственников жилья «ДУБКИ», в лице Председателя Правления Хольнова А.И., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Товарищество», с одной стороны, и

владелец жилых помещений №_____, нежилых помещений № _____, находящихся по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Лавочкина дом 13, корпус_____

_____, именуемый в дальнейшем «Заказчик», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения
1.1. Настоящий Договор заключен на основании действующего законодательства РФ.

2. Термины, используемые в Договоре
2.1. **Собственник** (владелец) - субъект гражданского права, обладающий правами на жилое или нежилое помещение в многоквартирном жилом комплексе.
2.2. **Доля в праве общей собственности** на общее имущество в многоквартирном жилом комплексе (доля собственника помещения в данном доме) – это доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений находящихся в собственности в многоквартирном жилом комплексе.
2.3. **Общая площадь** жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении.
2.4. **Коммунальные услуги** - холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение, вывоз и размещение ТБО на городской свалке.

3. Предмет Договора
3.1. Товарищество принимает в управление общее имущество многоквартирного жилого комплекса, находящегося по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Лавочкина, дом № 13, именуемый в дальнейшем «Дом», в соответствующих падежах.
Многоквартирный жилой комплекс состоит из двух многоквартирных домов и четырех корпусов с нежилыми помещениями. Многоквартирный жилой комплекс представляет собой единый объект недвижимости, в котором два многоквартирных дома и четыре нежилых корпуса связаны между собой строительными конструкциями и инженерными коммуникациями, расположен на земельном участке, который огорожен общим забором.
3.2. В состав общего имущества Дома, включаются помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Доме, в том числе межквартирные площадки, лифтовые холлы, лестницы и лестничные площадки этажей и технического этажа, стволы мусоропровода с клапанами и камерами для сбора мусора, тамбуры мусоропровода, 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), 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 помещений и обслуживающее более одного помещения, фасад Дома, помещение ИТП с внутренним инженерным оборудованием, 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.
3.3. Товарищество по заданию Заказчика в течение согласованного срока, за плату, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту доли, в соответствии с п.п.2.2. Договора, Заказчика в общем имуществе Дома и обеспечивать Заказчика коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормам потребления.

4. Права и обязанности Сторон
4.1. Товарищество обязуется:
4.1.1. Управлять Домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ.
4.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома в соответствии с действующим законодательством РФ.
4.1.3. Представлять интересы Заказчика по предмету Договора, в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.
4.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на Дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. По требованию Заказчика знакомить его с условиями совершенных Товариществом сделок в рамках исполнения Договора.
4.1.5. Систематически проводить технические осмотры Дома и корректировать базы данных, отражающих состояние Дома, в соответствии с результатами осмотра.
4.1.6. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества Дома. Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества Дома определяются Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда (утв. Постановлением Госстроя РФ от 27.09.03г. №170) и другими действующими нормами права РФ. Периодичность проведения работ определяется нормативными и законодательными актами РФ, Московской области и органов местного самоуправления района. Иные решения по проведению данных или дополнительных работ и услуг, а так же периодичность их проведения могут быть приняты на общем собрании Собственников помещений Дома.
4.1.7. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление Дома.
4.1.8. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Заказчика многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом пунктов 7.2. Договора.
4.1.9. Информировать в письменной форме Заказчика об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг:
- физических лиц - не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере;
- юридических лиц - в течение 10 рабочих дней со дня принятия новых размеров платежей.
4.1.10. Производить начисление платежей, установленных в п. 5.1. Договора, обеспечивая выставление счета в срок до 5 числа месяца следующего за расчетным.

4.1.11. Производить сбор установленных в п. 5.1. Договора платежей.
4.1.12. Рассматривать все претензии Заказчика, связанные с исполнением, заключенных Товариществом, Договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.
4.1.13. Обеспечить Заказчика информацией о телефонах аварийных служб.
4.1.14. В установленные законодательными и нормативными актами РФ сроки, организовывать, в рамках своей эксплуатационной ответственности, работы по ликвидации аварий в Доме.
4.1.15. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления его в силу.
4.1.16. Представлять отчет о выполнении Договора управления за год не позднее 31 марта года, следующего за истекшим.
4.1.17. Производить контроль за состоянием пломб и исправностью приборов учета, а также своевременностью их поверки компетентными лицами, предоставляющие данные услуги по приборам учета. В случае необходимости производить периодическую поверку, ремонт и замену деталей за счет Заказчика.
4.1.18. На основании письменной заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Дома или помещению Заказчика.
4.2. Товарищество вправе:
4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома.
4.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Заказчика.
4.2.3. В случае непредставления Заказчиком до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Заказчику, либо, находящихся в местах к которым доступ сотрудников Товарищества по вине Заказчика затруднен, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории муниципального образования Московской области нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Заказчиком сведений о показаниях приборов учета.
4.2.4. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Заказчиком, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.
4.2.5. Проводить проверку работоспособности установленных приборов учета и сохранности пломб.
4.2.6. Прекращать, в соответствии с действующим законодательством РФ, предоставление услуг по Договору в случае просрочки Заказчиком оплаты оказанных услуг более трех месяцев или нарушения иных требований раздела 5 Договора.
4.2.7. Проверять соблюдение Заказчиком требований, установленных п.п. 4.3.5-4.3.19. Договора.
4.2.8. Взыскивать с Заказчика в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.
4.2.9. Заключить договор с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг (отопление) для Заказчиков – граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном нормативно-правовыми актами органов власти.
4.2.10. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Товарищества.

4.3. Заказчик обязуется:
4.3.1. Своевременно и в установленном настоящим Договором порядке оплачивать услуги Товариществу, предоставленные по Договору.
4.3.2. Оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных п. 5 платежей.
4.3.3. Предоставлять Товариществу в установленные сроки показания приборов учета, в случае, когда приборы учета находятся в помещении Заказчика, или месте, куда сотрудники Товарищества не имеют свободного доступа.
В случае неподачи показаний приборов учета, расчет за коммунальные услуги производится исходя из нормативов потребления коммунальных услуг. После подачи Заказчиком показаний индивидуальных приборов учета, в случае выявления переплаты, производится перерасчет.
4.3.4. Предоставить право Товариществу представлять интересы Заказчика по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Заказчиков) во всех организациях.
4.3.5. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.
4.3.6. Своевременно предоставлять Товариществу сведения:
- о наличии у лиц, проживающих (находящихся) в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по Договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из нормативной численности проживающих, установленной Товариществом;
- о смене собственника. Представить Товариществу документы, подтверждающие смену собственника.
4.3.7. В согласованные сроки, а в аварийных ситуациях незамедлительно, обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Товарищества для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.
4.3.8. 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 без согласования с Товариществом. 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 согласования с Товариществом.
4.3.9. Своевременно сообщать Товариществу о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Заказчику услуг в рамках Договора.
4.3.10. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Товариществом.
4.3.11. 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 Товариществом.
4.3.12. Своевременно оплачивать по отдельным счетам Товарищества мониторинг (осмотр), поверку, необходимый ремонт и замену приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории муниципального образования в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.
4.3.13. Не производить слив воды из системы и приборов отопления без согласования с Товариществом.

4.3.14. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Заказчику, дееспособных граждан с условиями Договора.
4.3.15. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Заказчику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами, предоставлять Товариществу проектную и разрешительную документацию на предстоящие работы, согласовывать с Товариществом эти работы в части касающейся общего имущества Дома.
4.3.16. В случае возникновения необходимости проведения Товариществом не предусмотренных Договором работ, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Заказчика, либо в связи с нарушением Заказчиком п.п.4.3.5 - 4.3.19. настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Заказчика.
4.3.17. Произвести работы по шумоизоляции пола в принадлежащем ему помещении.
4.3.18. Не допускать демонтаж датчиков и кабельных линий пожарной сигнализации.
4.3.19. На стояках прохода транзитных труб систем водоснабжения и канализации, граничащих с помещением принадлежащим на праве собственности, установить лючки не менее 0,25 кв.м.
4.3.20. Не использовать пассажирский лифт для транспортировки строительных материалов. Любое повреждение лифтов, ступеней, стен, входных дверей и т.п. допущенное собственниками помещений в Доме при переноске, погрузке и выгрузке строительных материалов, мебели и иных грузов ликвидируется за счет Заказчика.
4.3.21. Не оставлять, складировать любые конструкции, коробки, мебель и грузы в коридорах, лестницах и других местах общего пользования в Доме. При образовании у Заказчика большого количества строительных отходов, Заказчик обязан согласовать у Товарищества место под размещение контейнера, в который будут складироваться данных отходы, с последующим самостоятельным его вывозом.
4.3.22. Не пользоваться мусоропроводом до принятия соответствующего решения на общем собрании собственников помещений Дома.
4.3.23. Шумные строительные работы проводить исключительно по рабочим дням с 9.00 до 19.00.
4.3.24. Не размещать стенды, вывески, баннеры и иного вида информационные надписи на фасаде Дома без предварительного письменного согласования с Товариществом.
4.3.25. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.
4.4. Заказчик имеет право:
4.4.1. Знакомится с условиями сделок, совершенных Товариществом в рамках исполнения Договора.
4.4.2. При передаче помещений другому владельцу (собственнику) требовать в установленном порядке от Товарищества перерасчета платежей начисленных по данному помещению с момента предоставления Товариществу акта приёма-передачи помещения новому владельцу.
4.4.3. Требовать, в соответствии с действующими на территории муниципального образования нормативными актами, перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия (но не менее месяца) одного, нескольких или всех пользователей жилого помещения, принадлежащего Заказчику, при условии представления подтверждающих документов установленного образца.
4.4.4. Требовать в установленном порядке от Товарищества перерасчета платежей за услуги при неисполнении или ненадлежащем исполнении принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

5. Стоимость услуг и порядок расчетов

5.1. Заказчик производит оплату работ и услуг за следующие услуги:

- услуги и работы по управлению Домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Доме, пропускному контролю (эксплуатационные услуги).
- коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, вывоз ТБО).

5.2. Размер платы работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома, пропускному контролю устанавливается пропорционально доле каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, с учетом предложений Товарищества, 1 раз на календарный год. Размер платы работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества, пропускному контролю Дома либо утверждается на общем собрании собственников помещений Дома и оформляется протоколом согласования договорной цены (Приложение №1), либо должен соответствовать тарифным ставкам, установленным Администрацией городского округа Химки для многоквартирных домов аналогичной капитальностью.

5.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Товариществом согласно Постановлению Правительства Российской Федерации №354 от 06 мая 2011 года. При отсутствии приборов учета или использовании не поверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым в муниципальном образовании в порядке, определяемом законодательством Российской Федерации.

5.4. Оплата Заказчиком оказанных услуг по Договору осуществляется путем перечисления денежных средств на расчетный счет Товарищества на основании выставляемого Товариществом счета. В выставляемом Товариществом счете указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности Заказчика по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

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

5.6. В случае изменения стоимости услуг по Договору Товарищество производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

5.7. Срок внесения платежей за услуги и работы по управлению Домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Доме и за коммунальные услуги - до 10 числа месяца следующего за расчетным.

5.8. 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 Заказчика рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Заказчиком в соответствии с выставленным Товариществом счетом 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 Заказчиком не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.

5.9. Не использование помещения не является основанием для не внесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Заказчика внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Заказчика в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации и органами местного самоуправления

5.10. Капитальный ремонт общего имущества в Доме проводится на основании решения общего собрания Собственников помещений в Доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, за счет Заказчика (и) или за счет средств, выделяемых на эти цели из резервного фонда Товарищества, а также в необходимых случаях из бюджетов органов государственной власти и местного самоуправления.
5.11. Решение, указанное в п. 5.10. настоящего Договора, принимается с учетом предложений Товарищества, предписаний уполномоченных органов государственной власти или органов местного самоуправления.
Данное решение определяет: необходимость капитального ремонта, срок начала капитального ремонта, необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования ремонта, сроки возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

6. Ответственности сторон
6.1. Товарищество несет ответственность за ущерб, причиненный Дому или прилегающей к нему территории в результате ее непосредственных действий или бездействия.
6.2. Товарищество не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине, не по вине ее работников и не по вине сотрудников привлеченных к работам организаций.
6.3. Урегулирование споров с привлеченными организациями (их сотрудниками) на оказание услуг (выполнение работ), определение степени их ответственности осуществляет самостоятельно Товарищество.
6.4. В случае нарушения Заказчиком сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Товарищество вправе взыскать с него пени в размере установленной 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 Товариществом, и подлежит уплате Заказчиком одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 Договора.
6.5. При нарушении Заказчиком обязательств, предусмотренных Договором, Заказчик несет ответственность перед Товариществом и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.
6.6. В случае, если Заказчик своевременно не уведомил Товарищество о смене собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Заказчиком, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.
6.7. Заказчик несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.
6.8. Заказчик несет ответственность за сохранность приборов учета, учитывающих объемы потребленных коммунальных ресурсов по принадлежащему ему помещению. Приборы учета электроэнергии имеют на момент заключения настоящего договора показания равные нулю.
6.9. В случае причинения убытков Заказчику по вине Товарищества последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.
6.10. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества Дома Товарищество 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.
6.11. Товарищество несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору.

6.12. 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.

7. Особые условия

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке.

7.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Заказчиком в письменном виде в течение 5-ти рабочих дней от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав, которые подлежат обязательной регистрации в Товариществе. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, принимаются и рассматриваются Товариществом, в случае если они носят нематериальный характер.

8. Форс-мажор

8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

8.2. 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.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. Срок действия Договора

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

9.2. Договор заключен на срок один год. Начало действия Договора с «_____» _____ 20_____ года.

9.3. Договор может быть досрочно расторгнут, в соответствии с действующим законодательством, при условии письменного извещения стороной, которая инициировала расторжение, другой стороны за два месяца до даты расторжения.

9.4. В случае расторжения Договора, Товарищество, за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, обязана передать техническую документацию (базы данных) на Дом, и иные, связанные с управлением Домом, документы вновь выбранной управляющей организации, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления Домом, или, если такое лицо не указано, любому собственнику помещения в Доме.

9.5. Договор считается расторгнутым с момента прекращения у Заказчика права собственности на помещение в Доме и предоставления подтверждающих документов.

9.6. Любые изменения в Договор или дополнения к нему вносятся по соглашению Сторон, и оформляются в письменном виде. Никакие устные договоренности не имеют силы.

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

10. Почтовые, банковские реквизиты и подписи Сторон:

Товарищество	**Заказчик**
Юридический адрес: 141400, Московская область, г. Химки, ул. Лавочкина, д.13, корп.2	**Юридический адрес:**
Банковские реквизиты:	**Банковские реквизиты:**
р/с 4070 3810 3404 4010 1458 в Сбербанке России ОАО Химкинское отделение Сбербанка № 7825,	р/с
к/с 3010 1810 4000 0000 0225,	к/с
БИК 044525225,	БИК
ИНН 5047071905, КПП 504701001	ИНН , КПП:
Председатель Правления ТСЖ «ДУБКИ»	
_____ **Хольнов А.И.**	_____

Приложение 1
к Договору управления Многоквартирным жилым комплексом

Расчѐт платежей Заказчика

Общая площадь помещения: _____

1. Жилищно-коммунальные услуги:

работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома, пропускному контролю **– _____ руб.** с 1кв.м. общей площади помещения за один календарный месяц;

отопление – на основании показаний общедомовых приборов учета тепловой энергии с учетом расходов на электроснабжение оборудования ИТП и ВНС;

подогрев холодной воды для нужд горячего водоснабжения - на основании показаний общедомовых приборов учета тепловой энергии с учетом расходов на электроснабжение оборудования ИТП и ВНС;

водоснабжение – на основании показаний индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды;

водоотведение – на основании суммированных показаний индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды;

водоснабжение на общедомовые нужды - на основании показаний общедомовых приборов учета воды по ежемесячному расчету;

водоотведение на общедомовые нужды - на основании показаний общедомовых приборов учета воды по ежемесячному расчету;

электроснабжение - на основании показаний индивидуальных приборов учета электрической энергии;

электроснабжение на общедомовые нужды - на основании показаний общедомовых приборов учета электрической энергии по ежемесячному расчету;

домофон- _____ **руб.** с одного жилого помещения в мес.;

вывоз твердых бытовых отходов **– _____ руб.** с 1 кв.м. общей площади жилого помещения за один календарный месяц;

Подписи Сторон

«Заказчик»	**«Товарищество»** **ТСЖ «Дубки»** **Председатель правления**
_____	
_____	
_____/_____/	_____**/Хольнов А.И./**

Приложение 2
к Договору управления Многоквартирным жилым комплексом

Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном жилом комплексе		
1. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования:		
1	Влажная уборка вестибюля, входной группы 1 этажа.	ежедневно
2	Влажная уборка коридоров около лифта на каждом этаже	1 раз в неделю
3	Влажная уборка лифтовых кабин	ежедневно
4	Протирка зеркал в лифтовых кабинах, дверей входной группы	ежедневно
5	Влажная уборка лестницы для спуска в гараж	1 раз в неделю
6	Влажная уборка пожарной лестницы, протирание перил и тамбуров перед балконами	с 5 по 1 этаж - 2 раза в неделю с 25 по 5 этажи - 1 раза в неделю
7	Влажная уборка этажа: коридоров около квартир, тамбуров	2 раза в неделю
8	Влажная протирка электрощитков, сантехнических шкафов, дверей лифта, вентиляционных решеток	1 раз в месяц
9	Мытье переходных балконов	2 раза в месяц (с мая по октябрь)
10	Влажная протирка переходных дверей на этаже	1 раз в месяц (с мая по октябрь)
11	Мытье окон	2 раза в год
12	Влажная протирка стен	по мере загрязнения
13	Влажная протирка почтовых ящиков, отопительных приборов	1 раз в неделю
14	Уборка мусорной площадки	ежедневно
15	Дизенфекция мусорной площадки и контейнеров	1 раз в месяц
16	Подготовка зданий к праздникам	по мере необходимости
17	Уборка проездов в гаражном комплексе с помощью пылесоса	1 раз в неделю (четверг, пятница)
18	Протирка дверей и пожарных шкафов в гаражном комплексе	1 раз в неделю (четверг, пятница)
19	Вынос крупного и мелкого мусора из гаражного комплекса	по мере необходимости
2. Уборка земельного участка, входящей в состав общего имущества многоквартирного дома		
20	Подметание земельного участка в летний период	ежедневно
21	Полив тротуаров	по мере необходимости
22	Уборка мусора с газона, очистка урн	1 раз в 2 дня
23	Полив газонов	по мере необходимости

24	Стрижка газона	по мере необходимости
25	Подрезка деревьев и кустов	по мере необходимости
26	Озеленение территории, высадка рассады	1 раз в год (май)
27	Прополка клумб	по мере необходимости
28	Очистка и ремонт детских площадок, элементов благоустройства	по мере необходимости
29	Уборка снега на входных группах и тротуарах	ежедневно
30	Очистка тротуарных дорожек ото льда	по мере необходимости
31	Уборка снега на детских площадках	ежедневно
32	Обработка тротуаров антигололедными реагентами и посыпание гранитной крошкой	по мере необходимости
33	Уборка снега на проезжей части и очистка ото льда	по мере возможности
34	Уборка крупногабаритного мусора из корпусов, погрузочно-разгрузочные работы	по мере необходимости
3. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора		
35	Вывоз твердых бытовых отходов	ежедневно
36	Вывоз крупногабаритного мусора	по мере необходимости
4. Подготовка многоквартирного жилого комплекса к сезонной эксплуатации		
37	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	1 раз в год
38	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления	По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период
39	Замена разбитых стекол и дверей в помещениях общего пользования	по мере необходимости
40	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отпоения, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период
41	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период
5. Содержание лифтов		
42	Периодические осмотры	1 раз в месяц
43	Техническое обслуживание лифтов (Т01).	1 раз в месяц
44	Техническое обслуживание лифтов (Т02).	Текущий ремонт 1 - 1 раз в квартал, Текущий ремонт 2 - 2 раза в год
45	Техническое обслуживание систем	1 раз в квартал

	ЛДСС	
46	Текущий ремонт лифтов	ежегодно
47	Текущий ремонт ЛДСС	ежегодно
48	Диспетчерское обслуживание лифтов	ежедневно
49	Аварийное обслуживание лифтов	ежедневно
50	Измерение полного сопротивления петли «фаза-нуль»	1 раз в 2 года
51	Электроизмерительные работы на лифте	ежегодно
6. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт		
52	Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения	*2* раза в год. Тех. этажи подвалы ежедневно
53	Прочистка канализационного лежака	1 раз в 3 месяца
54	Проверка исправности канализационных вытяжек	2 раза в год
55	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции	2 раза в год
56	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	*2* раза в год
57	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в электротехнических устройствах	2 раза в год
58	Осмотр электросети, арматура, электрооборудование на л/клетках	1 раз в месяц
59	Осмотр силовых установок	1 раз в месяц
60	Проверка изоляции электропроводки и ее укрепление.	1 раз в месяц
61	Проверка заземления оболочки электрокабеля	1 раз в гол
62	Замеры сопротивления изоляции проводов	1 раз в год
63	Осмотр системы центрального отопления	2 раза в год
64	Регулировка и наладка систем отопления	1 раз в год
65	Испытание систем центрального отопления	1 раз в год
66	Консервация, промывка систем центрального отопления	1 раз в год
67	Промывка системы центрального отопления	1 раз в год
68	Устранение незначительных неисправностей в системе теплоснабжения	1 раз в год, по мере необходимости
7. Проверка коллективных приборов учета		
69	визуальный осмотр и проверка наличия и нарушения пломб на ПНР. вычислителе, датчиков давления	1 раз в месяц
70	снятие и запись показаний с вычислителя	1 раз в месяц

	в журнал	
71	составление акта (при нарушении правил эксплуатации прибора) с представителями абонента и поставщиком	По мере необходимости
72	проверка работоспособности запорной арматуры (герметичность перекрытия потока виды) для отключения фильтров. Разбор фильтра. Очистка фильтра от накипи (отложений)	4 раза в год
73	установка фильтра для очистки теплоносителя с креплением резьбовых соединений. Замена сетки	4 раза в год
74	запуск воды с общего вентиля к счетчику. Проверка работы теплосчетчика.	4 раза в год
75	проверка работоспособности водонапорной арматуры (герметичность перекрытия потока).	2 раза в год
76	выборочная метрологическая поверка теплосчетчиков (проверка функционирования теплосчетчиков):	1 раз в 4 года. По требованию Теплосети
77	профилактические работы. Очистка первичных датчиков от отложений и ржавчины.	1 раз в год
78	поверка (настройка) тепловычислителя	1 раз в 3 года
79	съем данных с тепловычислителя с помощью переносного компьютера, адаптера (для предоставления в теплоснабжающую организацию).	1 раз в месяц
80	обсчет данных, оформление справок, распечатка архивов данных	1 раз в месяц
8.	Устранение аварии на внутридомовых инженерных сетях	24 часа в сутки
9. Текущий ремонт		
81	Ремонт освещения и вентиляции подвала	по мере необходимости
82	Восстановление защитноотделочного покрытия пола	по мере необходимости
83	Устранение протечек кровли	ежегодно
84	Ремонт теплового узла	1 раз в год
85	Ремонт насосов, магистральной запорной арматуры, автоматических устройств	по мере необходимости
86	Ремонт оборудования, приборов и арматуры водопроводной ест общего пользования	по мере необходимости
87	Ремонт коллективных приборов учета воды	по мере необходимости
88	Ремонт, замена осветительных установок помещений общего пользования	1 раз в год
89	Окраска ограждений газонов	1 раз в год
90	Окраска малых форм (детских площадок)	1 раз в год
91	Восстановление газонов (подсыпка земли, семян)	1 раз в год
92	Промывка пристенного дренажа	1 раз в 3 года