

**Материалы к общему собранию
собственников помещений в
многоквартирном доме по адресу:
Московская область, г. Красногорск,
бульвар Космонавтов, д. 1**

ДЛЯ ОЗНАКОМЛЕНИЯ

СООБЩЕНИЕ

о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме
по адресу: Московская область, г. Красногорск, бульвар Космонавтов, д. 1

Сообщаем о проведении общего собрания (далее – «Собрание») собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Московская область, г. Красногорск, бульвар Космонавтов, д. 1.

Собственник, по инициативе которого созывается Собрание: Закрытое акционерное общество «ЗАТОНСКОЕ» (место нахождения: Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, ул. Светлая, д. 3А, стр. 2, ОГРН 1035004473426, ИНН 5024062326).

Форма проведения Собрания: собрание (совместное присутствие).

Место проведения Собрания: Московская область, г. Красногорск, ул. Есенинская, д. 15 (ДК «Опалиха»).

Дата проведения Собрания: 29 апреля 2014 года.

Время проведения Собрания: 16 часов 00 минут.

Время начала регистрации лиц, участвующих в Собрании: 15 часов 30 минут.

Повестка дня Собрания:

1. О выборе председательствующего на настоящем общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Московская область, г. Красногорск, бульвар Космонавтов, д. 1.
2. О выборе способа управления многоквартирным домом по адресу: Московская область, г. Красногорск, бульвар Космонавтов, д. 1.
3. О выборе управляющей организации, привлекаемой для управления многоквартирным домом по адресу: Московская область, г. Красногорск, бульвар Космонавтов, д. 1, в целях заключения с такой организацией договоров управления.
4. Об утверждении условий (формы) договора управления многоквартирным домом по адресу: Московская область, г. Красногорск, бульвар Космонавтов, д. 1, заключаемого с собственниками помещений в нем, и порядка его заключения.
5. Об определении размера платы за помещения в многоквартирном доме по адресу: Московская область, г. Красногорск, бульвар Космонавтов, д. 1, порядка его изменения и внесения такой платы.
6. О выборе способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома по адресу: Московская область, г. Красногорск, бульвар Космонавтов, д. 1, об установлении минимального размера фонда капитального ремонта, размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт и порядка его уплаты.
7. Об определении размера платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях в многоквартирном доме по адресу: Московская область, г. Красногорск, бульвар Космонавтов, д. 1, порядка его изменения и внесения такой платы.
8. Об обеспечении безопасного проживания в многоквартирном доме по адресу: Московская область, г. Красногорск, бульвар Космонавтов, д. 1, размера и порядка оплаты соответствующих мероприятий.
9. Об определении порядка вывоза сверхнормативного (строительного) мусора, образующегося в результате первичной отделки помещений в многоквартирном доме по адресу: Московская область, г. Красногорск, бульвар Космонавтов, д. 1, размера и порядка оплаты соответствующих услуг.
10. Об утверждении режима помывки остекления балконов и лоджий в многоквартирном доме по адресу: Московская область, г. Красногорск, бульвар Космонавтов, д. 1, размера и порядка оплаты соответствующих работ.
11. Об утверждении порядка пользования мусоропроводом в многоквартирном доме по адресу: Московская область, г. Красногорск, бульвар Космонавтов, д. 1.
12. Об утверждении порядка въезда автотранспорта и прохода граждан на внутридомовую территорию многоквартирного дома по адресу: Московская область, г. Красногорск, бульвар Космонавтов, д. 1.
13. Об определении порядка размещения наружной рекламы с использованием общего имущества в многоквартирном доме по адресу: Московская область, г. Красногорск, бульвар Космонавтов, д. 1.
14. Об утверждении срока и порядка проведения общих собраний (в том числе годового) собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Московская область, г. Красногорск, бульвар Космонавтов, д. 1.
15. Об установлении количества членов и избрании совета многоквартирного дома по адресу: Московская область, г. Красногорск, бульвар Космонавтов, д. 1, а также определении срока осуществления советом своих функций.
16. Об избрании председателя совета многоквартирного дома по адресу: Московская область, г. Красногорск, бульвар Космонавтов, д. 1.

Для участия в Собрании при себе необходимо иметь: паспорт, свидетельство о государственной регистрации права собственности на помещение в многоквартирном доме по адресу: Московская область, г. Красногорск, бульвар Космонавтов, д. 1, иные правоустанавливающие документы на указанные помещения (договор паенакопления, документы, подтверждающие оплату по нему и пр.). В случае участия в Собрании через своего представителя полномочия последнего должны быть оформлены доверенностью, составленной в письменной форме в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ (оригинал или нотариальная копия указанной доверенности остается в материалах Собрания).

В связи с технической сложностью проведения Собрания в присутствии большого количества участников убедительная просьба собственникам помещений в многоквартирном доме по адресу: Московская область, г. Красногорск, бульвар Космонавтов, д. 1, не приводить с собой на Собрание детей, родственников и иных лиц, не принимающих участие в голосовании.

С информацией и (или) материалами, которые будут представлены на Собрании, можно ознакомиться в помещении диспетчерской по адресу: Московская область, г. Красногорск, бульвар Космонавтов, д. 1, пом. 0064, в период с 11.04.2014г. по 29.04.2014г. по рабочим дням с 08.00 до 20.00.

Г.Ю. Звенигородский
Генеральный директор ЗАО «ЗАТОНСКОЕ»

Предлагаемый порядок проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирном жилом доме по адресу: Московская область, г. Красногорск, бульвар Космонавтов, д.1 (далее – «Жилой дом»)

Инициатором проведения общего собрания собственников (далее по тексту – собрания) может быть только собственник помещения в Жилом доме.

Мероприятия по подготовке, созыву и проведению собрания, организует и проводит инициатор проведения собрания.

Все расходы, связанные с подготовкой, созывом и проведением собрания несет инициатор проведения собрания.

Подсчет голосов и подведение итогов голосования организует инициатор проведения собрания.

Повестка дня собрания формируется инициатором проведения собрания самостоятельно.

Собрание не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня, а также изменять повестку дня собрания.

Сообщения о проведении собрания должно быть направлено в письменной форме простым письмом почтой России каждому собственнику по адресу принадлежащего ему помещения в жилом доме, кроме того дополнительно размещено на досках объявлений, установленных в холлах первых этажей каждого из подъездов жилого дома.

Время выступления по каждому вопросу повестки дня собрания – не более 5 (пяти) минут.

Количество выступающих по одному вопросу повестки дня собрания – не более 5 (пяти) человек.

Время на вопросы и обсуждение одного вопроса повестки дня собрания (после вышеуказанных выступлений) – не более 10 (десяти) минут.

Принятые на собрании решения и итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в жилом доме путем размещения соответствующего сообщения на досках объявлений, установленных в холлах первых этажей каждого из подъездов жилого дома.

Протокол общего собрания собственников помещений в жилом доме составляется в одном экземпляре и подписывается председательствующим на собрании в течение 10 (десяти) дней с даты проведения собрания.

В протоколе должны быть указаны место, дата и время проведения собрания, инициатор проведения собрания, форма проведения собрания, повестка дня, решения, принятые на собрании, и итоги голосования по каждому вопросу повестки дня.

Оригинал протокола и решений собственников помещений в жилом доме по вопросам повестки дня собрания хранятся по месту нахождения управляющей организации, осуществляющей управление жилым домом.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Управление и эксплуатация недвижимости «Эталон»

Размер платы за жилые помещения в Многоквартирном жилом доме со встроенными помещениями общественного назначения по адресу: Московская область, г. Красногорск, бульвар Космонавтов, д.1

№ п/п	Вид услуги	Ед.изм.	Стоимость в месяц
1.	Содержание и ремонт жилых помещений ¹	руб./кв.м	34,82
2.	Коммунальные и прочие услуги, в том числе:		
2.1	Техническое обслуживание индивидуальных тепловых пунктов и контрольно-измерительных приборов	руб./кв.м	4,05
2.2	Техническое обслуживание видеосистем	руб./кв.м	0,45
2.3	Техническое обслуживание переговорно-запирающего устройства (домофона): - без переговорного устройства - с переговорным устройством - с видеомонитором	руб./1 квартиру	25,00 45,00 65,00
2.4	Электроснабжение, потребляемое при использовании общего имущества	руб./кв.м	1,50
2.5	Диспетчер-консьерж	руб./кв.м	9,21
2.6	Контроль доступа на территорию	руб./кв.м	4,19
2.7	Страхование общего имущества	руб./кв.м	1,50

Размер платы за нежилые помещения в Многоквартирном жилом доме со встроенными помещениями общественного назначения по адресу: Московская область, г. Красногорск, бульвар Космонавтов, д.1

№ п/п	Вид услуги	Ед.изм.	Стоимость в месяц
1.	Содержание и ремонт жилых помещений ¹	руб./кв.м	34,82
2.	Коммунальные и прочие услуги, в том числе:		
2.1	Техническое обслуживание индивидуальных тепловых пунктов и контрольно-измерительных приборов	руб./кв.м	4,05
2.2	Техническое обслуживание видеосистем	руб./кв.м	0,45
2.3	Электроснабжение, потребляемое при использовании общего имущества	руб./кв.м	1,50
2.4	Контроль доступа на территорию	руб./кв.м	4,19
2.5	Страхование общего имущества	руб./кв.м	1,50

¹ Размер платы утверждается Администрацией городского поселения Красногорск Красногорского муниципального района Московской области для нанимателей жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности городского поселения Красногорск и предоставленных по договору социального найма жилого помещения, а также для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, для многоквартирных капитальных жилых домов, имеющих все виды благоустройства, с лифтом и мусоропроводом (при наличии в подъезде двух лифтов); изменяется по решению вышеуказанного органа, принятого в установленном законодательством РФ порядке, и применяется с момента вступления в силу нового размера платы.

² Размер платы утверждается Администрацией городского поселения Красногорск Красногорского муниципального района Московской области для нанимателей жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности городского поселения Красногорск и предоставленных по договору социального найма жилого помещения, а также для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, для многоквартирных капитальных жилых домов, имеющих все виды благоустройства, с лифтом и мусоропроводом (при наличии в подъезде двух лифтов); изменяется по решению вышеуказанного органа, принятого в установленном законодательством РФ порядке, и применяется с момента вступления в силу нового размера платы.

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным жилым домом

г. Красногорск Московской области

«___» _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Управление и эксплуатация недвижимости «Эталон», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице _____ (должность) _____ (Ф.И.О.), действующего(ей) на основании _____ (документ, подтверждающий полномочия лица на подписании настоящего Договора), с одной стороны, и _____ (Ф.И.О. собственника), являющийся(аяся) собственником квартиры/жилищного помещения № _____ общей площадью _____ кв.м в многоквартирном жилом доме со встроенными помещениями общественного назначения по адресу: Московская область, г. Красногорск, бульвар Космонавтов, д.1, именуемый(ая) в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме со встроенными помещениями общественного назначения по адресу: Московская область, г. Красногорск, бульвар Космонавтов, д.1 (Протокол № _____ от _____ 2014г., хранящийся по месту нахождения Управляющей организации).

1.2. Условия настоящего Договора определены указанным в п.1.1 настоящего Договора решением собственников помещений в многоквартирном жилом доме со встроенными помещениями общественного назначения по адресу: Московская область, г. Красногорск, бульвар Космонавтов, д.1 (далее по тексту – «Многokвартирный дом») и являются одинаковыми для всех собственников помещений в нем.

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 нормами законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами Московской области, подлежащими применению в период действия настоящего Договора.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику и членам его семьи (пользователям помещений Собственника, в том числе нанимателям и членам их семей, арендаторам или иным законным пользователям помещений Собственника).

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять Собственнику и иным лицам, указанным в п.2.1 настоящего Договора, коммунальные услуги, в соответствии с п.п. 3.1.2, 3.1.3 настоящего Договора, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

2.3. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору и соответствуют Техническому паспорту на Многоквартирный дом, выданному Красногорским филиалом ГУП МО «Московское областное бюро технической инвентаризации» 27.12.2011г.

2.4. Характеристики Многоквартирного дома на момент заключения настоящего Договора:

а) адрес: Московская область, г. Красногорск, б-р Космонавтов, д.1;

б) серия, тип постройки: типовой;

в) год постройки: 2011;

г) этажность: 16-24;

д) количество квартир: 1101;

е) общая площадь с учетом летних помещений: 75 378,8 кв.м;

ж) общая площадь жилых помещений без учета летних: 73 349,6 кв.м;

з) общая площадь встроенных (нежилых) помещений: 5 122,6 кв.м;

и) общая площадь помещений общего пользования и обслуживания Многоквартирного дома: 25 905,2 кв.м;

к) степень износа по данным государственного технического учета: 0%;

л) год последнего комплексного капитального ремонта: :-

м) правовой акт о признании Многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу: :-

н) правовой акт о признании Многоквартирного дома ветхим: :-

о) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома: 25 631 +/- 112 кв.м;

п) кадастровый номер земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома: 50:11:0010104:620.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой в интересах Собственника и иных лиц, указанных в п.2.1 настоящего Договора, в соответствии с целями, указанными в п.2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных норм действующего законодательства Российской Федерации.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанные в Приложениях №№ 2, 3 к настоящему Договору, в том числе по техническому обслуживанию индивидуальных тепловых пунктов и контрольно-измерительных приборов, видеосистем, переговорно-запирающего устройства (домофона), услуги контроля доступа на территорию, диспетчера-кинсьержа и пр., в соответствии с правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации. В случае оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных настоящим Договором, с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки.

3.1.3. Предоставлять Собственнику и иным лицам, указанным в п.2.1 настоящего Договора, коммунальные услуги в соответствии с обязательными требованиями, установленными правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей, не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение (канализация);

г) электроснабжение (потребляемое при использовании общего имущества в Многоквартирном доме);

д) отопление.

Для этого от своего имени и за свой счет заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры поставки соответствующих ресурсов и осуществлять контроль за соблюдением условий таких договоров, качеством и количеством поставляемых ресурсов, а также вести их учет.

- 3.1.4. Информировать Собственника о заключении договоров, указанных в п. 3.1.3 настоящего Договора, и порядке оплаты соответствующих услуг.
- 3.1.5. Принимать от Собственника плату за помещение и коммунальные услуги, указанные в п. 3.1.3 настоящего Договора.
- 3.1.6. Организовать и осуществлять круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, а также выполнять заявки Собственника и иных лиц, указанных в п.2.1 настоящего Договора, поступившие по телефону диспетчерской службы Управляющей организации: **+7 (495) 660-54-64, +7 (495) 984-02-73**.
- 3.1.7. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.
- 3.1.8. Вести и хранить документацию (базы данных), вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние Многоквартирного дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По письменному запросу Собственника предоставлять указанные документы для ознакомления.
- 3.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника и иных лиц, указанных в п.2.1 настоящего Договора, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения таких недостатков. Не позднее 30 (Тридцати) рабочих дней со дня получения соответствующего письменного заявления информировать заявителя о принятом решении.
- 3.1.10. Информировать Собственника и иных лиц, указанных в п.2.1 настоящего Договора, о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, указанных в п. 3.1.3 настоящего Договора, предоставления таких коммунальных услуг качеством ниже, чем предусмотрено настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на досках объявлений, установленных в холлах первых этажей каждого из подъездов Многоквартирного дома, а в случае личного обращения – немедленно. В случае предоставления коммунальных услуг, указанных в п. 3.1.3 настоящего Договора, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за такие коммунальные услуги в соответствии с п. 4.12 настоящего Договора.
- 3.1.11. В случае невыполнения работ или неоказания услуг (за исключением коммунальных), предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника и иных лиц, указанных в п.2.1 настоящего Договора, о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на досках объявлений, установленных в холлах первых этажей каждого из подъездов Многоквартирного дома. Если невыполненные работы и (или) не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за помещения за текущий месяц, при необходимости.
- 3.1.12. Своевременно устранять недостатки общего имущества в Многоквартирном доме, выявленные в процессе его эксплуатации.
- 3.1.13. В течение гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме устранять недостатки выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Многоквартирного дома. Недостаток считается выявленным после составления Сторонами соответствующего акта.
- 3.1.14. Информировать Собственника и иных лиц, указанных в п.2.1 настоящего Договора, путем указания на платежных документах и размещения соответствующей информации на досках объявлений, установленных в холлах первых этажей каждого из подъездов Многоквартирного дома, об изменении размера платы за помещения и коммунальные услуги, указанные в п. 3.1.3 настоящего Договора, не позднее 10 (Десяти) рабочих дней со дня вступления в силу новых расценок, но не позднее даты выставления платежных документов.
- 3.1.15. Выставлять Собственнику платежные документы не позднее последнего числа оплачиваемого месяца, а также при желании Собственника выставлять платежные документы на предоплату с последующей корректировкой платежа, при необходимости.
- 3.1.16. По требованию Собственника производить сверку платы за помещения и коммунальные услуги, указанные в п. 3.1.3 настоящего Договора, и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления такой платы с учетом соответствия качества оказываемых услуг по содержанию и выполняемых работ по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставляемых коммунальных услуг, обязательным требованиям, установленным законодательством Российской Федерации и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных законодательством Российской Федерации и настоящим Договором штрафных санкций (штрафов, пени).
- 3.1.17. Обеспечить Собственника и иных лиц, указанных в п.2.1 настоящего Договора, информацией о телефонах аварийных служб путем размещения соответствующей информации на досках объявлений, установленных в холлах первых этажей каждого из подъездов Многоквартирного дома.
- 3.1.18. По требованию Собственника не позднее 10 (Десяти) рабочих дней со дня обращения, выдавать справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации документы.
- 3.1.19. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг, указанных в п. 3.1.3 настоящего Договора, в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний таких приборов.
- 3.1.20. Не менее чем за 3 (Три) календарных дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с Собственником время доступа в указанное помещение или направить письменное уведомление о проведении работ внутри помещения Собственника.
- 3.1.21. Направлять Собственнику, при необходимости, предложения о проведении капитального ремонта Многоквартирного дома, сроков его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке его финансирования и другие предложения, связанные с проведением капитального ремонта Многоквартирного дома.
- 3.1.22. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год в течение первого квартала календарного года, следующего за истекшим. В таком отчете указываются данные согласно стандартам раскрытия информации управляющими организациями, установленным Правительством Российской Федерации. Отчет о выполнении настоящего Договора предоставляется Собственнику путем размещения отчета на досках объявлений, установленных в холлах первых этажей каждого из подъездов Многоквартирного дома.
- 3.1.23. На основании заявки Собственника и иных лиц, указанных в п.2.1 настоящего Договора, направлять своего сотрудника для составления акта причинения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома и (или) помещениям в нем.
- 3.1.24. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника и иных лиц, указанных в п.2.1 настоящего Договора, не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям, без письменного разрешения Собственника и иных лиц, указанных в п.2.1 настоящего Договора, или наличия иного законного основания, за исключением информации о наличии задолженности и номере помещения в Многоквартирном доме, которую Управляющая организация вправе размещать на досках объявлений, установленных в холлах первых этажей каждого из подъездов Многоквартирного дома.
- 3.1.25. Представлять интересы Собственника и иных лиц, указанных в п.2.1 настоящего Договора, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.
- 3.1.26. Контролировать соблюдение Собственником и иными лицами, указанными в п.2.1 настоящего Договора, правил проведения ремонтных и иных работ в помещении Собственника.
- 3.1.27. При поступлении коммерческих предложений (за исключением предложений о размещении наружной рекламы с использованием общего имущества в Многоквартирном доме) не разрешать использование общего имущества в Многоквартирном доме без соответствующих решений, принятых в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке, по конкретному предложению. В случае принятия в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке положительного решения, прибыль,

поступившая в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации (после вычета, в том числе, установленных законодательством Российской Федерации налогов и сборов, суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с указанным в настоящем пункте решением), должны быть направлены на снижение стоимости услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, или иные цели, определенные указанным в настоящем пункте решением.

3.1.28. Обеспечить выполнение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и повышении энергетической эффективности.

3.1.29. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

3.1.30. Заключить договор страхования общего имущества в Многоквартирном доме со страховой организацией. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества в Многоквартирном доме, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению застрахованного общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.31. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы за 30 (Тридцать) календарных дней до прекращения действия настоящего Договора, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищно-строительному или иному специализированному потребительскому кооперативу либо, в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в нем – одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в Многоквартирном доме.

Произвести выверку расчетов по платежам, внесенным Собственником в счет обязательств по настоящему Договору, с составлением Акта выверки произведенных начислений и осуществленных оплат и по Акту приема-передачи передать такой Акт выверки вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищно-строительному или иному специализированному потребительскому кооперативу либо, в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в нем – одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в Многоквартирном доме. Расчеты по такому Акту выверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе без согласования с Собственником поручать выполнение обязательств по настоящему Договору третьим лицам.

3.2.2. Требовать от Собственника внесения платы за помещение и коммунальные услуги, указанные в п. 3.1.3 настоящего Договора, по настоящему Договору в полном объеме.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги, указанные в п. 3.1.3 настоящего Договора, по фактическому количеству в соответствии с положениями п. 4.3 настоящего Договора.

3.2.4. Приостанавливать или ограничивать оказание услуг и (или) выполнение работ по настоящему Договору:

а) для проведения работ по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;

б) в связи с возникновением обстоятельств непреодолимой силы.

3.2.5. Приостанавливать или ограничивать предоставление Собственнику и иным лицам, указанным в п.2.1 настоящего Договора, коммунальных услуг, указанных в п. 3.1.3 настоящего Договора, через 1 (Один) месяц после письменного предупреждения (уведомления) таких лиц в случае неполной оплаты указанных услуг. Под неполной оплатой коммунальных услуг, указанных в п. 3.1.3 настоящего Договора, понимается наличие задолженности по оплате одной или нескольких таких коммунальных услуг, превышающей 3 (Три) ежемесячных размера платы за соответствующие услуги, определенных исходя из нормативов потребления указанных услуг и тарифов, действующих на день приостановления или ограничения предоставления коммунальных услуг, при условии отсутствия соответствующего соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении условий такого соглашения.

3.2.6. В порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, взыскивать с Собственника сумму неуплат и ущерба, причиненного общему имуществу в Многоквартирном доме, а также вызванного несвоевременным и (или) неполным внесением Собственником платы за помещение и коммунальные услуги, указанные в п. 3.1.3 настоящего Договора.

3.2.7. Изменять в одностороннем порядке размер платы за помещение и (или) коммунальные услуги, указанные в п. 3.1.3 настоящего Договора, в случае изменения в установленном порядке тарифов (новые тарифы применяются со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта) и (или) в случае изменения суммы затрат Управляющей организации, вызванных изменением стоимости услуг и (или) работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в нем, а также иных услуг и (или) работ, связанных с управлением Многоквартирным домом (новый размер платы применяется с момента выставления платежных документов).

3.2.8. Производить осмотры инженерных сетей и оборудования, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома и находящихся внутри помещения Собственника, с учетом п. 3.1.20 настоящего Договора. В случае возникновения опасности для граждан, проживающих в Многоквартирном доме, их имущества и (или) общего имущества в Многоквартирном доме (аварии, поломки, пожары и т.п.) доступ в помещение Собственника осуществляется без уведомления последнего, а в случае его отсутствия – в присутствии двух свидетелей.

3.2.9. Требовать от Собственника устранения самовольного переустройства и (или) перепланировки помещения Собственника в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, в том числе в судебном порядке.

3.2.10. Размещать наружную рекламу с использованием общего имущества в Многоквартирном доме с направлением полученной прибыли на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Обеспечить использование помещения Собственника, а также общего имущества в Многоквартирном доме, строго в соответствии с их назначением.

3.3.2. Поддерживать помещение Собственника в надлежащем санитарном и техническом состоянии, соблюдать покой соседей, не допускать противоправных действий в отношении помещения Собственника и (или) Многоквартирного дома, общего имущества в нем.

3.3.3. Соблюдать правила пожарной и электробезопасности при использовании электрических и других приборов, не устанавливать самодельные предохранительные устройства («жучки»), выполнять иные требования пожарной и электробезопасности.

3.3.4. Следить за надлежащим состоянием инженерных сетей и оборудования, относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме и находящихся внутри помещения Собственника, не допускать их повреждения и (или) уничтожения, а также своевременно сообщать о ненадлежащем состоянии указанных сетей и оборудования Управляющей организации.

3.3.5. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования в Многоквартирном доме, не ухудшать их состояние, в том числе выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места, определенные Управляющей организацией, не сбрасывать в систему канализации мусор, твердые бытовые отходы и (или) крупногабаритный и (или) строительный мусор.

3.3.6. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей без согласования в установленном порядке;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (для помещений площадью до 150 кв.м. – 10 кВт, для помещений площадью свыше 150 кв.м. – 14 кВт), дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж общедомовых и (или) индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных ресурсов, т.е. не нарушать установленный в Многоквартирном доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (в том числе не использовать сетевую воду из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений в Многоквартирном доме, а также общего имущества в нем, или конструкций (в том числе фасадов) Многоквартирного дома, не производить переустройства и (или) перепланировки помещений в Многоквартирном доме без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным сетям и оборудованию, запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования в Многоквартирном доме;

ж) не допускать производство работ или совершение иных действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не использовать мусоропроводы для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

к) не производить самовольного подключения (отключения) к (от) общедомовой системе комплексного приема телевидения (антенне);

л) не создавать повышенного шума в помещениях в Многоквартирном доме, а также местах общего пользования в нем, с 21.00 час. до 9.00 час. (при производстве ремонтных работ также с 13.00 час. до 15.00 час.), а также в выходные дни.

3.3.7. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги, указанные в п. 3.1.3 настоящего Договора, а также вносить иные платежи, установленные решениями, принятыми в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке.

3.3.8. При неиспользовании помещения сообщать Управляющей организации свои контактные данные и (или) контактные данные лиц, которые могут обеспечить доступ в помещение Собственника в его отсутствие более 24 (Двадцати четырех) часов.

3.3.9. Предоставлять Управляющей организации в течение 3 (Трех) рабочих дней сведения:

а) о производстве переустройства и (или) перепланировки помещения Собственника с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие проводимых работ требованиям законодательства Российской Федерации;

б) об изменении количества граждан, проживающих в помещении Собственника на законных основаниях, включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по внесению платы за помещение и коммунальные услуги, указанные в п. 3.1.3 настоящего Договора, для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с центром жилищных субсидий.

3.3.10. При проведении отделочных работ в помещении Собственника, работ по ремонту, переустройству и (или) перепланировке указанного помещения, оплатить вывоз крупногабаритного и (или) строительного мусора сверх платы за помещение и коммунальные услуги, указанные в п. 3.1.3 настоящего Договора.

3.3.11. Производить работы по переустройству и (или) перепланировке помещения Собственника, работы, затрагивающие конструкции (в том числе фасады) Многоквартирного дома, перенос инженерных сетей и (или) оборудования, установку инженерного оборудования и (или) приборов, потребляемая мощность которых превышает технологические возможности внутридомовых инженерных сетей, при наличии технических возможностей, утвержденного в установленном порядке проекта выполнения таких работ, при условии их согласования в установленном порядке, а также при условии заключения договора на осуществление технического надзора за производством указанных работ. Кроме того Собственник обязуется согласовать с Управляющей организацией график проведения указанных в настоящем пункте работ, а также иных работ, которые могут повлечь и (или) повлекли порчу и (или) причинение иного ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме, либо могут повлечь порчу и (или) причинение иного ущерба гражданам, проживающим в Многоквартирном доме, и (или) их имуществу. В течение 3 (Трех) календарных дней с момента выполнения указанных в настоящем пункте работ предоставить необходимые данные и (или) документацию для внесения соответствующих изменений в техническую документацию на Многоквартирный дом.

3.3.12. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в помещение Собственника для осмотра технического и санитарного состояния, в том числе, инженерных сетей и оборудования, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в указанном помещении, для снятия контрольных показаний индивидуальных (квартирных) приборов учета, установленных в помещении Собственника, для выполнения необходимых ремонтных работ, с учетом п. 3.1.20 настоящего Договора, а работников аварийных служб – в любое время.

3.3.13. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме и при их обнаружении немедленно принимать возможные меры по их устранению.

3.3.14. В случае неполучения по своей вине платежных документов, указанных в п. 3.1.15 настоящего Договора, в указанный в данном пункте срок, получить их дубликаты в расчетном центре Управляющей организации, находящейся по адресу: Московская область, г. Красногорск, ул. Светлая, д.3А, стр.2, каб. 132.

3.3.15. Обеспечивать за свой счет обслуживание и текущий ремонт инженерных сетей и (или) оборудования, охранно-противопожарных, других слаботочных устройств, иного оборудования, в том числе санитарно-технического, находящихся в помещении Собственника (за исключением инженерных сетей и (или) оборудования, относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме), согласно границам ответственности Сторон по содержанию и сохранности инженерных сетей и оборудования в Многоквартирном доме, указанным в Приложении №4 к настоящему Договору.

3.3.16. Не позднее 25 (Двадцать пятого) числа текущего календарного месяца предоставлять Управляющей организации показания индивидуальных (квартирных) приборов учета, установленных в помещении Собственника.

3.3.17. За свой счет устранять причиненный Собственником и (или) иными лицами, указанными в п.2.1 настоящего Договора, и (или) посетителями Собственника ущерб общему имуществу в Многоквартирном доме и (или) имуществу граждан, проживающих в нем.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Требовать изменения размера платы за помещения в случае не надлежащего оказания услуг (части услуг) и (или) не выполнения (не качественного выполнения) работ (части работ) по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги, указанные в п. 3.1.3 настоящего Договора, при предоставлении таких коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в соответствии с п. 4.12 настоящего Договора.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЯ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Плата за помещение устанавливается в размере, соответствующем размеру доли в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональному площади помещения Собственника.

4.2. Размер платы за помещение определяется в соответствии с Приложением № 3 к настоящему Договору.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, указанные в п. 3.1.3 настоящего Договора и потребляемые в помещениях в Многоквартирном доме, оснащенных индивидуальными (квартирными) приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета, рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии индивидуальных (квартирных) и (или) общедомовых приборов учета и (или) их неработоспособности – исходя из нормативов

потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти Московской области в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, указанные в п. 3.1.3 настоящего Договора, рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти Московской области в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги новые тарифы применяются Управляющей организацией со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

4.5. Плата за помещение и коммунальные услуги, указанные в п. 3.1.3 настоящего Договора, вносится Собственником ежемесячно до 07 (седьмого) числа месяца, следующего за оплачиваемым, на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

4.6. В выставленном Управляющей организацией платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения Собственника, количество проживающих (зарегистрированных) в жилом помещении граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, указанные в п. 3.1.3 настоящего Договора, размер платы за помещение с учетом исполнения условий настоящего Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, указанных в п. 3.1.3 настоящего Договора, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилого помещения и таких коммунальных услуг¹, дата создания платежного документа.

4.7. Сумма начисленных штрафных санкций (штрафов, пени) указывается в отдельном платежном документе. В случае предоставления такого платежного документа позднее даты, указанной в п. 3.1.15 настоящего Договора, дата, с которой начисляются соответствующие штрафные санкции, сдвигается на срок задержки предоставления указанного в настоящем пункте платежного документа.

4.8. Собственник вносит плату за помещение и коммунальные услуги, указанные в п. 3.1.3 настоящего Договора, на расчетный счет Управляющей организации по реквизитам, указанным в предоставленном Управляющей организацией платежном документе.

4.9. Неиспользование помещения Собственником не является основанием невнесения платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение и водоотведение (канализацию), при отсутствии в помещении индивидуальных (квартирных) приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг и (или) их неработоспособности, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период их неиспользования в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.10. При неиспользовании помещений Собственником в помещении индивидуальных (квартирных) приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг и (или) их неработоспособности, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период их неиспользования в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.11. Собственник вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме в течение 6 (Шести) месяцев после выявления нарушения условий настоящего Договора, связанных с содержанием и ремонтом общего имущества в Многоквартирном доме, и требовать с Управляющей организации в течение 2 (Двух) рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.12. При предоставлении коммунальных услуг, указанных в п. 3.1.3 настоящего Договора, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за такие коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.13. Собственник не вправе требовать изменения размера платы за помещение и коммунальные услуги, указанные в п. 3.1.3 настоящего Договора, 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.

4.14. Услуги и (или) работы, не предусмотренные настоящим Договором, оказываются (выполняются) Управляющей организацией по заявке Собственника за отдельную плату по соглашению Сторон.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. При нарушении Собственником сроков внесения платы за помещение и коммунальные услуги, указанные в п. 3.1.3 настоящего Договора, Собственник выплачивает Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ от суммы задолженности за каждый день просрочки.

5.3. В случае самовольного подключения (отключения) к (от) общедомовой сети передачи телевизионного сигнала (антенны) Собственник выплачивает Управляющей организации штраф в размере 5 (пяти) кратной стоимости услуги передачи телевизионного сигнала в месяц, действующих на момент выявления такого нарушения.

5.4. Собственник несет ответственность за несоблюдение или ненадлежащее соблюдение лицами, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, и (или) посетителями Собственника, правил пользования жилыми помещениями, содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе неисполнение обязательств, предусмотренных п. 3.3 настоящего Договора.

5.5. Ответственность за возможный ущерб, причиненный Собственнику в результате проникновения в помещение Собственника в случае, указанном в п. 3.2.8 настоящего Договора, несет виновник возникновения аварийной ситуации.

5.6. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги, указанные в п. 3.1.3 настоящего Договора, Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ ЕГО УСЛОВИЙ

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником.

6.2. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных недостатков с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий настоящего Договора в соответствии положениями п. 6.3-6.6 настоящего Договора;
- инициирования принятия в установленном законодательством Российской Федерации решений по фактам выявленных нарушений отсутствия мер по их устранению со стороны Управляющей организации, с обязательным уведомлением о принятии таких решений Управляющей организации;

¹ В соответствии со ст. 160 Жилищного кодекса Российской Федерации отдельным категориям граждан в порядке и на условиях, установленных федеральными законами, субъекты Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, могут предоставляться компенсации расходов на оплату жилых помещений коммунальных услуг за счет средств соответствующих бюджетов. Согласно ст. 8 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» до внесения изменений в федеральные законы и иные нормативные правовые акты в части замены порядка предоставления гражданам льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг на порядок предоставления в соответствии со статьей 160 Жилищного кодекса Российской Федерации компенсаций сохраняется прежний порядок предоставления указанных льгот, установленный данными федеральными законами и иными нормативными правовыми актами до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации.

а) обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (АТИ, МЖИ, Госпознадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно законодательству Российской Федерации.

6.3. В случаях:

а) нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме или ненадлежащего предоставления коммунальных услуг, указанных в п. 3.1.3 настоящего Договора, а также причинения вреда жизни и здоровью проживающих в Многоквартирном доме граждан, а также общему имуществу в Многоквартирном доме;

б) неправомерных действий Собственника,

по требованию любой из Сторон настоящего Договора составляется Акт о нарушении условий настоящего Договора.

Указанный Акт является основанием для уменьшения размера платы за помещение и коммунальные услуги, указанные в п. 3.1.3 настоящего Договора, либо зачета требований по настоящему Договору, либо восстановления Управляющей организацией общего имущества в Многоквартирном доме в зависимости от основания выявленного нарушения (ущерба).

Подготовка бланков указанного в настоящем пункте Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков такой Акт составляется в произвольной форме.

6.4. Акт, указанный в п.6.3 настоящего Договора, составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение 3 (Трех) часов в дневное время или 5 (Пяти) часов в ночное время (с 23.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта, указанного в п.6.3 настоящего Договора, производится без его присутствия. В этом случае такой Акт подписывается остальными членами комиссии.

6.5. Акт, указанный в п.6.3 настоящего Договора, должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда, описание (при наличии возможности фотографирование или видеосъемка) повреждений); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении такого Акта. Количество экземпляров указанного Акта определяется членами комиссии, но не менее чем по одному экземпляру для каждого члена комиссии, а также для Управляющей организации (в том числе в случае составления указанного Акта в отсутствие представителя Управляющей организации).

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. по инициативе Собственника в случае:

а) принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позднее чем за 2 (Два) месяца до прекращения действия настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме;

7.1.2. по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позднее, чем за 2 (Два) месяца до прекращения действия настоящего Договора в случае если:

а) Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования его по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

б) в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке принято решение об утверждении иных условий договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации.

7.1.3. по соглашению Сторон;

7.1.4. в судебном порядке;

7.1.5. в случае ликвидации Управляющей организации или смерти (ликвидации) Собственника (при отсутствии у Собственника наследников (правообладателей));

7.1.6. в связи с окончанием срока действия настоящего Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать;

7.1.7. в случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы.

7.2. Любая из Сторон вправе отказаться от исполнения настоящего Договора при условии уведомления об этом другой Стороны не позднее чем за 2 (Два) месяца до даты прекращения действия настоящего Договора.

7.3. Расторжение настоящего Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ Управляющей организацией в период действия настоящего Договора.

7.4. Настоящий Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств по нему и осуществления Сторонами взаимных расчетов.

7.5. Обязательства Сторон по настоящему Договору могут быть изменены по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации или настоящим Договором.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Собственник самостоятельно осуществляет телефонизацию помещения Собственника.

8.2. Границы ответственности Сторон по содержанию и сохранности инженерных сетей и оборудования в Многоквартирном доме указаны в Приложении №4 к настоящему Договору.

8.3. Для надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества в Многоквартирном доме (во избежание попадания в мусоропровод строительного мусора) Управляющая организация обязуется заварить мусороприемные клапаны мусоропровода на этажах Многоквартирного дома до окончания проведения работ собственниками помещений в Многоквартирном доме отделочных работ. Мусоропровод в каждом из подъездов Многоквартирного дома открывается после окончания проведения работ собственниками помещений каждого из подъездов Многоквартирного дома отделочных работ во всех помещениях каждого из подъездов и волеизъявления на то не менее половины собственников помещений каждого из подъездов Многоквартирного дома.

8.4. По истечении нормативного срока эксплуатации общего имущества в Многоквартирном доме, в случае непринятия собственниками помещений в Многоквартирном доме необходимых мер, направленных на поддержание указанного имущества в надлежащем состоянии, Управляющая организация не несет ответственности за надлежащее содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуг, указанных в п. 3.1.3 настоящего Договора.

8.5. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок разрешения споров по настоящему Договору, при этом срок ответа на претензию составляет 15 (Пятнадцать) рабочих дней с даты ее получения Стороной. В случае если Стороны не смогут достичь взаимного соглашения в результате переговоров и (или) в претензионном порядке, споры и разногласия по настоящему Договору разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации по месту нахождения Многоквартирного дома.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

9.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по настоящему Договору несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие возникновения обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся, в том числе: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Сторон; отсутствие нужных для исполнения настоящего Договора товаров; отсутствие у Стороны настоящего Договора необходимых денежных средств; ликвидация (банкротство, смерть) Стороны настоящего Договора.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более 2 (Двух) месяцев подряд, любая из Сторон вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой Стороны возмещения причиненных (возможных) убытков.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих выполнению таких обязательств.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и заключен сроком на 5 (Пять) лет.

10.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего Договора на момент окончания срока его действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10.3. Предусмотренные настоящим Договором уведомления, извещения и иные документы, исходящие от Управляющей организации в рамках исполнения настоящего Договора, направляются Собственнику по почтовому адресу помещения Собственника в Многоквартирном доме.

10.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.5. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

10.6. Приложения:

- а) Приложение №1: Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме, содержанию и ремонту общего имущества в нем;
- б) Приложение №2: Перечень услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в нем;
- в) Приложение №3: Размер платы за помещение;
- г) Приложение №4: Границы ответственности по содержанию и сохранности инженерных сетей и оборудования в Многоквартирном доме.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

ООО «Управление и эксплуатация недвижимости «Эталон»

Московская область, Красногорский район,

г. Красногорск, ул. Светлая, д. 3А, стр. 1

ИНН 5024123201, КПП 502401001

р/с 40702810638170022633

в ОАО «Сбербанк России» (г. Москва)

к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Собственник:

Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном жилом доме со встроенными помещениями
общественного назначения по адресу: Московская область, г. Красногорск, бульвар Космонавтов, д.1
(«многоквартирный дом»)

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома **Московская область, г. Красногорск, бульвар Космонавтов, д.1**
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) -
3. Серия, тип постройки **Типовой**
4. Год постройки **2011**
5. Степень износа по данным государственного технического учета -
6. Степень фактического износа -
7. Год последнего капитального ремонта -
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу -
9. Этажность **16-24**
10. Наличие подвала **1 (общая площадь 4 567,4 кв.м)**
11. Наличие цокольного этажа -
12. Наличие мансарды -
13. Наличие мезонина -
14. Количество квартир **1 101**
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме **55 шт.**
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания -
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) -
18. Строительный объем **402 608 куб.м**
19. Общая площадь:
 - а) многоквартирного дома с учетом летних помещений **75 378,8 кв.м**
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) **73 349,6 кв.м**
 - в) встроенных (нежилых) помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме **5 122,6 кв.м**
 - г) помещений общего пользования и обслуживания многоквартирного дома **25 905,2 кв.м**
20. Количество лестниц **10 шт.**
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) **3 686,4 кв.м**
22. Уборочная площадь мест общего пользования **17 029,4 кв.м**
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования **8 875,8 кв.м**

II. Техническое состояние многоквартирного дома

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и пр.)	Техническое состояние элементов общего имущества в многоквартирном доме
1. Фундамент	Железобетонный монолитный	удовлетворительное
2. Стены, перегородки	Стены – монолитные железобетонные, ячеистобетонные блоки, перегородки – монолитные железобетонные, кирпичные	удовлетворительное
3. Перекрытия	Монолитные железобетонные	удовлетворительное
чердачные	Монолитные железобетонные	удовлетворительное
междуэтажные	Монолитные железобетонные	удовлетворительное
подвальные	Монолитные железобетонные	удовлетворительное
4. Крыша	Рулонная, тротуарная плитка, водоизоляционный ковер по железобетонному основанию	удовлетворительное
5. Полы	Бетонное основание, цементная стяжка	удовлетворительное
6. Проемы	Пластиковые стеклопакеты	удовлетворительное
окна	Деревянные, входные двери - металлические	удовлетворительное
двери		
7. Отделочные работы	Оштукатурено под чистовую отделку, наружная отделка – вентилируемый фасад	удовлетворительное
8. Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства	Электричество	удовлетворительное
9. Прочие работы	Имеются	удовлетворительное

Управляющая организация:

Собственник:

**Перечень
услуг и работ по управлению Многоквартирным жилым домом со встроенными помещениями
общественного назначения по адресу: Московская область, г. Красногорск, бульвар Космонавтов, д.1
(«многоквартирный дом»), содержанию и ремонту общего имущества в нем**

№ п/п	Виды работ	Периодичность
1	Технические осмотры многоквартирного дома, его элементов, инженерных систем и оборудования	
1.1	Плановые общие осмотры	2 раза в год (весна, осень)
1.2	Внеплановые осмотры	По результатам общего осмотра, после ливней, ураганных ветров, сильных снегопадов и пр. по мере необходимости
1.3	Частичные осмотры	
2	Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования и обслуживанию многоквартирного дома	
2.1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	1 раз в неделю
2.2	Мытье пола лестничных площадок и маршей ниже 2-го этажа	6 раз в неделю
2.3	Мытье лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	1 раз в месяц
2.4	Мытье пола кабины лифтов	6 раз в неделю
2.5	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифтов	2 раза в месяц
2.6	Мытье окон фасадов многоквартирного дома	1 раз в год
2.7	Уборка площадок перед входом в подъезды, очистка металлических решеток и приямков	1 раз в неделю
2.8	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботоочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолка	1 раз в год
2.9	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов в местах общего пользования	2 раза в год
2.10	Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов	5 раз в неделю
2.11	Профилактический осмотр мусоропроводов	2 раза в месяц
2.12	Устранение засоров мусоропроводов	по мере необходимости ежедневно
2.13	Удаление мусора из мусороприемных камер, уборка мусороприемных камер	1 раз в неделю
2.14	Уборка, мойка и дезинфекция загрузочных клапанов мусоропроводов	
3	Уборка и очистка придомовой территории	
3.1	Летний период года	6 раз в неделю
3.1.1	Очистка урн от мусора	3 раза в неделю
3.1.2	Подметание территории	6 раз в неделю
3.1.3	Уборка газонов от случайного мусора	1 раз в год
3.1.4	Обрезка кустарников	по мере необходимости
3.1.5	Стрижка газонов	по мере перехода к эксплуатации в весенне-летний период
3.1.6	Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	
3.2	Зимний период года	1 раз в сутки
3.2.1	Уборка снега, в том числе со ступеней и площадок перед входом в подъезды	1 раз в сутки
3.2.2	Обработка территории противогололедными средствами	6 раз в неделю
3.2.3	Очистка урн от мусора	
4	Сбор и вывоз бытовых отходов и крупногабаритного мусора	по графику (по договору со специализированной организацией)
4.1	Вывоз твердых бытовых отходов	по мере необходимости
4.2	Вывоз крупногабаритного мусора	по мере необходимости
4.3	Ремонт контейнеров	
5	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	по мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период
5.1	Ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления	по мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период
5.2	Укомплектование ИТП контрольно-измерительными приборами	по мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период
5.3	Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях	по согласованию с теплоснабжающей организацией
5.4	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	1 раз в год при подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период
5.5	Регулировка, проверка теплосчетчика специализированной организацией	
5.6	Подготовка ИТП к сезонной эксплуатации	2 раза в год при подготовке к эксплуатации в осенне-зимний и весенне-летний период по мере необходимости
5.7	Замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях	по мере необходимости
5.8	Установка пружин на входных дверях в подъезды	1 раз в год при подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период
5.9	Подготовка паспортов готовности системы отопления и многоквартирного дома	
6	Техническое обслуживание и текущий ремонт инженерных сетей и оборудования, технических устройств	
6.1	Систем отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения	ежедневно
6.1.1	Контроль параметров (температуры и давления) теплоносителя в контрольных точках	

6.1.2	Регулировка и наладка системы отопления	по мере необходимости
6.1.3	Детальный осмотр разводящих трубопроводов	не реже 1 раза в месяц
6.1.4	Детальный осмотр наиболее ответственных элементов системы (насосы, магистральная запорная арматура)	3 раза в сутки
6.1.5	Осмотр устройств в технических подпольях, чердаках, лестничных клетках	2 раза в сутки
6.1.6	Проверка работоспособности задвижек и вентилей	2 раза в месяц
6.1.7	Осмотр технического состояния теплового узла	ежедневно
6.1.8	Регулировка пробковых кранов, вентилей, задвижек в технических подпольях, помещениях тепловых узлов	ежедневно
6.1.9	Уплотнение сгонов, регулировка и набивка сальников	по мере необходимости
6.1.10	Ремонт и замена поврежденной запорной арматуры	по мере необходимости
6.1.11	Ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов	по мере необходимости
6.1.12	Ремонт и замена сгонов на трубопроводе	по мере необходимости
6.1.13	Смена небольших участков трубопроводов (до 2-х метров)	по мере необходимости
6.1.14	Выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопроводов	по мере необходимости
6.1.15	Установка бандажей на трубопроводе	по мере необходимости
6.1.16	Ликвидация засора канализации, "лежаков" до первого колодца	по мере необходимости
6.1.17	Устранение свищей и зачеканка растрескавшихся	по мере необходимости
6.1.18	Сопутствующие работы при ликвидации аварий:	по мере необходимости
а	откачка воды из подвала	по мере необходимости
б	отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, слив отключенных участков систем центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности	
6.1.19	Дегазация теплоносителя при пуске отопления в процессе эксплуатации	по мере необходимости
6.1.20	Наладка периодичности включения хозяйственно-питьевых насосов	по мере необходимости
6.2	Систем электроснабжения, электрооборудования	
6.2.1	Комплексный технический осмотр и обслуживание	
а	элементов внутридомового электрооборудования мест общего пользования: электрических сетей, поэтажных щитков, электросети в подвалах, чердаках, ВРУ и вводных шкафах, лестничных клетках и др.	2 раза в год (весна, осень)
б	электродвигателей с протяжкой контактов и заземляющих зажимов	4 раза в год
в	светильников с заменой сгоревших ламп и (или) стартеров	по мере необходимости
6.2.2	Измерение тока по фазам питающих линий, а также проверка величины напряжения в разных точках сети в часы максимальной нагрузки	1 раз в год
6.2.3	Измерение сопротивления изоляции отдельных участков электрической сети, измерение полного сопротивления цепи "фаза-нуль" внутридомовых сетей	1 раз в три года по договору со специализированной организацией
6.2.4	Замена и восстановление неисправных участков электрической сети от точки подключения к внешним сетям (границы балансовой принадлежности) до отключающих устройств помещений	по мере необходимости
6.2.5	Ремонт и замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах	по мере необходимости
6.2.6	Ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов), включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей	по мере необходимости
6.2.7	Замена плавких вставок в электрощитовой	по мере необходимости
6.2.8	Замена поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях до 10 кв.м	по мере необходимости
6.2.9	Снятие показаний домовых, групповых электросчетчиков	1 раз в месяц
6.2.10	Планово-предупредительный ремонт с протяжкой нулей, замер, перенос фаз, распределение нагрузок по фазам	1 раз в месяц
6.2.11	Поддержание работоспособности фотореле	1 раз в месяц
6.2.12	Поддержание работоспособности системы АСКУЭ	1 раз в месяц
7	Специальных общедомовых технических систем и устройств	
7.1	Лифты	
7.1.1	Техническое обслуживание лифтов, в том числе	круглосуточно
а	проверка исправности автоматических и неавтоматических замков, запирающих устройств дверей шахты на всех этажах	
б	проверка исправности дверных контактов кабины и подпольных контактов	
в	проверка действия кнопки "Стоп"	
г	проверка освещенности шахты, кабины	
д	проверка работы световой и звуковой сигнализации	
е	проверка состояния ограждений шахты и кабины	
ж	проверка наличия правил пользования лифтов, предупредительных и указательных надписей	
з	визуальная проверка исправности работы электродвигателя главного провода лифта, аппаратуры на панели управления, надежность запора машинного и блочного помещения	1 раз в год
7.1.3	Техническое освидетельствование, обследование лифтов и вывод лифтов из эксплуатации при истечении установленного срока	
7.1.4	Ведение учета аварий, инцидентов и несчастных случаев	круглосуточно
7.1.5	Аварийно-техническое обслуживание	круглосуточно
7.1.6	Техническая диагностика, обследование лифтов, экспертиза объектов промышленной безопасности	1 раз в год
7.2	Система противопожарной автоматики и дымоудаления	
7.2.1	Техническое обслуживание	круглосуточно
7.3	Система вентиляции	
7.3.1	Проверка системы вентиляции	круглосуточно

ПРОЕКТ

7.3.2	Прочистка вентиляционных каналов	по заявкам жителей
7.4	Содержание конструктивных элементов многоквартирного дома и прочие работы	
7.4.1	Уборка мусора и грязи с кровли	1 раз в год
7.4.2	Удаление снега и наледи с кровли	не реже 1 раза в зимний период
7.4.3	Прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока	по мере необходимости
8	Внешнее благоустройство	
8.1	Окраска урн, решетчатых ограждений, малых архитектурных форм, скамеек и пр.	1 раз в год
9	Аварийное обслуживание	
9.1	Прием и регистрация заявок от населения	круглосуточно
9.2	Ведение учета выполняемых работ по устранению аварий	круглосуточно
9.3	Принятие мер по локализации, устранению аварий и неисправностей на инженерных сетях и оборудовании	круглосуточно
10	Прочее	
10.1	Дератизация	1 раз в месяц
10.2	Дезинсекция технических помещений	по мере необходимости
11	Услуги по управлению многоквартирным домом	
11.1	Организация работ с населением, подрядными организациями, ресурсоснабжающими организациями, ведение бухгалтерского, оперативного и технического учета, делопроизводство	ежедневно
11.2	Организация работ с органами надзора и контролирующими организациями	ежедневно
11.3	Обслуживание вычислительной и оргтехники	ежедневно
11.4	Обслуживание базы данных по плате за помещения, бухгалтерии и пр.	ежедневно
11.5	Содержание и обслуживание средств связи	ежедневно
11.6	Технические осмотры, обследования, испытания, планирование, расчет стоимости работ, их приемка и учет, ведение документации	ежедневно
11.7	Подготовка документации для судебных инстанций и участие в судебных заседаниях	по мере необходимости

Управляющая организация:

Собственник:

Размер платы за жилые помещения в Многоквартирном жилом доме со встроенными помещениями
общественного назначения по адресу: Московская область, г. Красногорск, бульвар Космонавтов, д.1

№ п/п	Вид услуги	Ед.изм.	Стоимость в месяц
1.	Содержание и ремонт жилых помещений ¹		
2.	Коммунальные и прочие услуги, в том числе:	руб./кв.м	34,82
2.1	Техническое обслуживание индивидуальных тепловых пунктов и контрольно-измерительных приборов	руб./кв.м	4,05
2.2	Техническое обслуживание видеосистем	руб./кв.м	0,45
2.3	Техническое обслуживание переговорно-запирающего устройства (домофона): - без переговорного устройства - с переговорным устройством - с видеомонитором	руб./1 квартиру	25,00 45,00 60,00
2.4	Электроснабжение, потребляемое при использовании общего имущества	руб./кв.м	1,50
2.5	Диспетчер-консьерж	руб./кв.м	9,21
2.6	Контроль доступа на территорию	руб./кв.м	4,19
2.7	Страхование общего имущества	руб./кв.м	1,50

Итого:

Размер платы за нежилые помещения в Многоквартирном жилом доме со встроенными помещениями
общественного назначения по адресу: Московская область, г. Красногорск, бульвар Космонавтов, д.1

№ п/п	Вид услуги	Ед.изм.	Стоимость в месяц
1.	Содержание и ремонт жилых помещений ²	руб./кв.м	34,82
2.	Коммунальные и прочие услуги, в том числе:		
2.1	Техническое обслуживание индивидуальных тепловых пунктов и контрольно-измерительных приборов	руб./кв.м	4,05
2.2	Техническое обслуживание видеосистем	руб./кв.м	0,45
2.3	Электроснабжение, потребляемое при использовании общего имущества	руб./кв.м	1,50
2.4	Контроль доступа на территорию	руб./кв.м	4,19
2.5	Страхование общего имущества	руб./кв.м	1,50

Управляющая организация:

Собственник:

¹ Размер платы утверждается Администрацией городского поселения Красногорск Красногорского муниципального района Московской области для нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности городского поселения Красногорск и предоставляемых по договору социального найма жилого помещения, а также для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, для многоэтажных капитальных жилых домов, имеющих все виды благоустройства, с лифтом и мусоропроводами (при наличии в подвале двух лифтов); изменяется по решению вышеуказанного органа, принятого в установленном законодательством РФ порядке, и применяется с момента вступления в силу нового размера платы.

² Размер платы утверждается Администрацией городского поселения Красногорск Красногорского муниципального района Московской области для нежилых помещений, находящихся в муниципальной собственности городского поселения Красногорск и предоставляемых по договору социального найма жилого помещения, а также для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, для многоэтажных капитальных жилых домов, имеющих все виды благоустройства, с лифтом и мусоропроводами (при наличии в подвале двух лифтов); изменяется по решению вышеуказанного органа, принятого в установленном законодательством РФ порядке, и применяется с момента вступления в силу нового размера платы.

Границы ответственности по содержанию и сохранности инженерных сетей и оборудования в Многоквартирном жилом доме со встроенными помещениями общественного назначения по адресу: Московская область, г. Красногорск, бульвар Космонавтов, д.1 («многоквартирный дом»), между Управляющей организацией и Собственником

Собственник обязан производить за свой счет текущий ремонт помещения Собственника в многоквартирном доме: побелку и окраску стен, потолков, дверей, окраску полов, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, замену оконных и дверных блоков, а также ремонт внутриквартирной электропроводки и иные виды работ.

Собственник с разрешения Управляющей организации может производить за свой счет замену санитарно-технического и иного оборудования на оборудование повышенного качества.

Собственнику принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения, используемые для обслуживания многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме и находящееся за пределами или внутри помещения Собственника.

Точкой разграничения ответственности за эксплуатацию и сохранность инженерных сетей и оборудования между Управляющей организацией и Собственником является точка отвода инженерных сетей помещения Собственника от общих домовых стояков.

В связи с этим устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности:

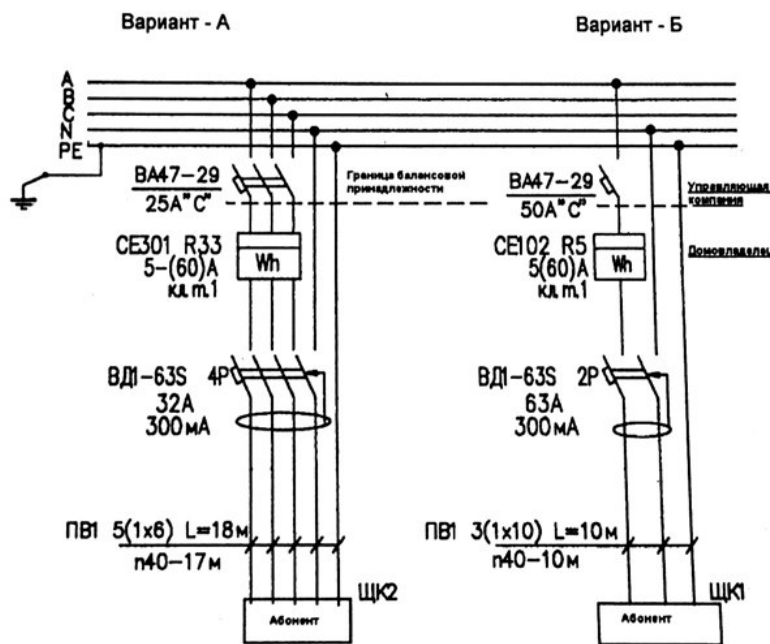
1. Границей балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником по электроснабжению являются наконечники питающего кабеля в щите механизации, установленного в помещении Собственника.

Граница разграничения выделена на схеме № 1 жирной пунктирной линией.

Собственник несет ответственность за следующее электрооборудование: автоматический выключатель тепловой защиты ВА47-29, электросчетчик (Вариант - А) - СЕ301, устройство защитного отключения ВД1-63S; (Вариант - Б) - электросчетчик СЕ102, и устройство защитного отключения ВД1-63S, кабельную перемычку от щита ЩЭ до щита помещения Собственника (ЩК) ВВГнг 5х6, ЩК, электрооборудование помещения Собственника.

Управляющая организация несет ответственность за следующие электроустановки: ГРЩ Дома, магистральные стояковые сети, ЩЭ, вводной автомат.

Схема № 1



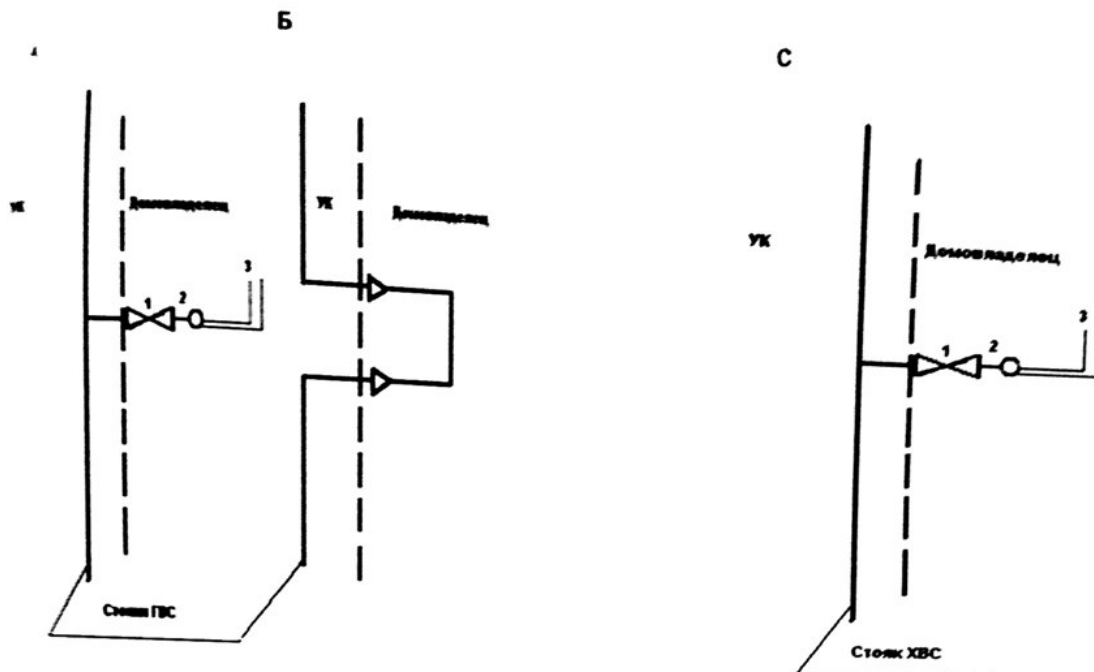
Граница раздела обслуживания по электроснабжению между Управляющей организацией и Собственником

2. Границей ответственности по холодному и горячему водоснабжению между Управляющей организацией и Собственником является точка первого резьбового соединения от стояка водоснабжения.

Граница разграничения выделена на схеме № 2 жирной пунктирной линией.

Стояк А водоснабжения обслуживает Управляющая организация. Первый расположенный от стояка кран - 1 и всю последующую водопроводную разводку с сантехническим оборудованием внутри помещения Собственника обслуживает Собственник. По стояку Б граница балансовой принадлежности проходит по резьбовому соединению полотенцесушителя. Подводку до полотенцесушителя обслуживает Управляющая организация, полотенцесушитель - Собственник. По стояку С граница балансовой принадлежности проходит по резьбовому соединению запорного крана - 1.

Условные обозначения: 1 - запорный кран, 2 - водомер, 3 - эл. провод водомера



Граница раздела обслуживания по холодному и горячему водоснабжению между Управляющей организацией и Собственником

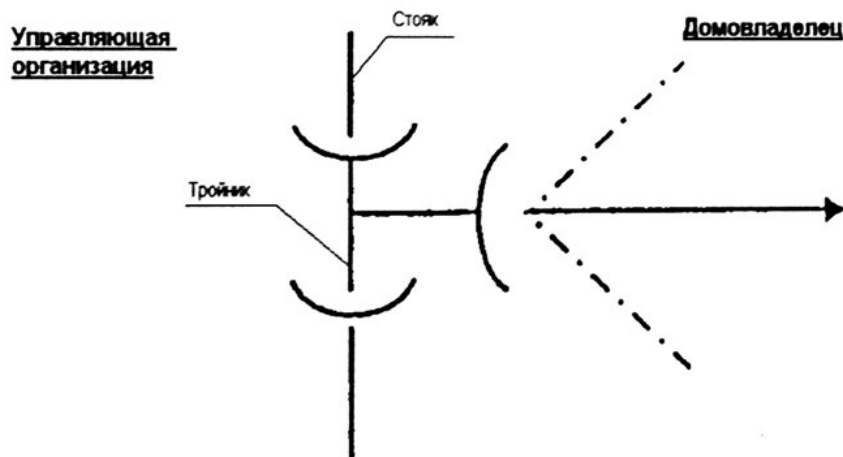
Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние водопроводной разводки с сантехническим оборудованием помещения Собственника.

3. Границей ответственности по канализации между Управляющей организацией и Собственником является точка присоединения отводящей трубы канализации помещения Собственника к крестовине стояка домового водоотведения.

Граница разграничения выделена на схеме № 3 жирной пунктирной линией.

Отводящую трубу канализации и всю канализационную разводку внутри квартиры обслуживает Собственник. Крестовину канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация.

Схема № 3



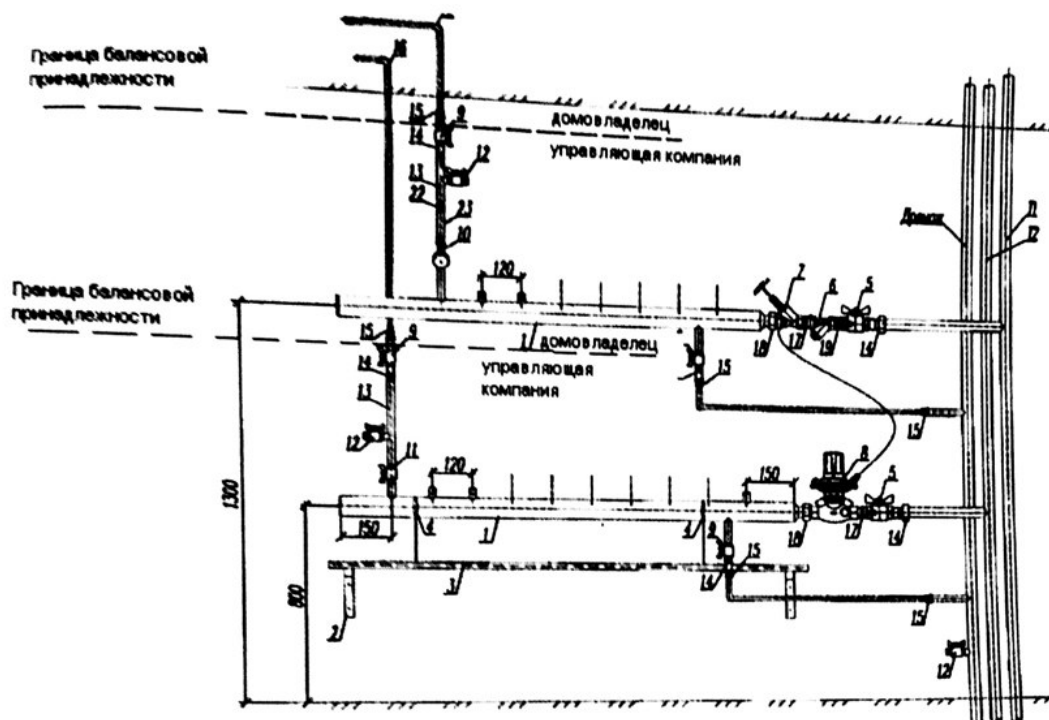
Граница раздела обслуживания по канализации между Управляющей организацией и Собственником

Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние канализационной разводки с сантехническим оборудованием помещения Собственника.

4. Границей ответственности по отоплению между Управляющей организацией и Собственником является точка первого резьбового соединения на подающем и обратном трубопроводах от стояков системы отопления многоквартирного дома к радиаторам отопления помещения Собственника.

Граница разграничения выделена на схеме № 4 жирной пунктирной линией.

Стояки системы отопления, всю запорную и регулировочную арматуру в распределительном шкафу обслуживает Управляющая организация. Границей раздела является резьбовое соединение после запорного крана №9 на прямом и обратном трубопроводе. За трубопроводную разводку до крана №9 на прямом и обратном трубопроводах системы отопления к радиаторам отопления, радиатор отопления и отопительное оборудование внутри помещения Собственника несет ответственность Собственник.



Граница раздела обслуживания по отоплению между Управляющей организацией и Собственником

Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние трубопроводной разводки, отопительное оборудование и радиаторы отопления.

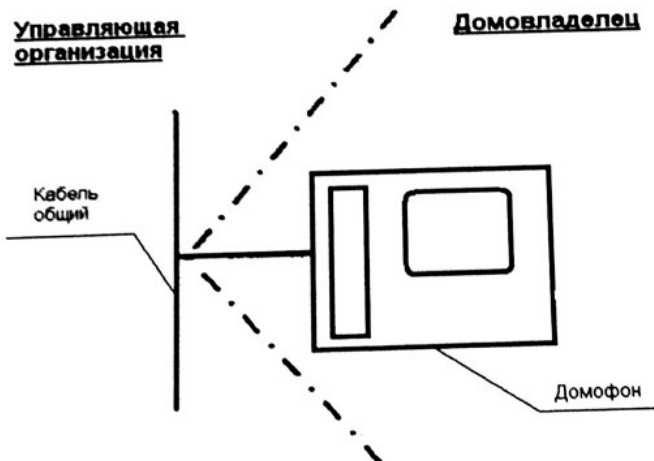
5. Границей ответственности по переговорному устройству домофона между Управляющей организацией и Собственником является клеммное соединение в УЭРБ (этажном щитке).

Граница разграничения выделена на схеме № 5 жирной пунктирной линией.

Переговорное устройство домофона устанавливаемое Собственником в помещении Собственника, а также кабельная линия от клеммного соединения в УЭРБ, обслуживается Собственником.

Кабельные линии в слаботочных стояках, этажные клеммные коробки установленные в УЭРБ обслуживает Управляющая организация.

Схема № 5



Граница раздела обслуживания по переговорному устройству домофона между Управляющей организацией и Собственником

6. Границей ответственности по системе автоматизированного водоучета ГВС, ХВС является клеммное соединение соединительной коробке - 4, расположенной в коммуникационной шахте санузла.

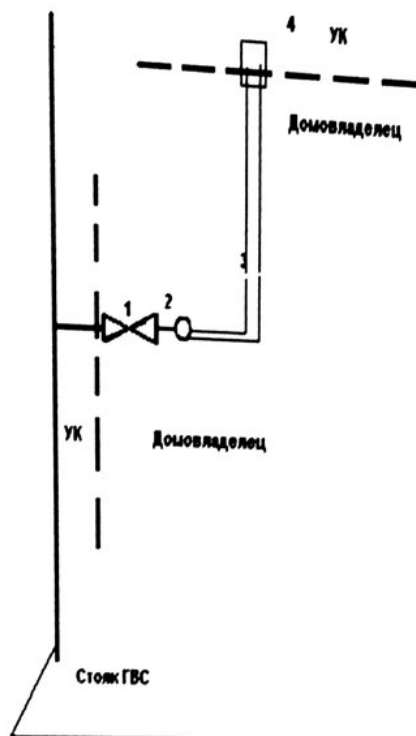
Граница разграничения выделена на схеме № 6 жирной пунктирной линией.

Водосчетчики ГВС и ХВС установленные на стояках в санузлах квартиры, а также провода - 3 от водосчетчиков до соединительной коробки - 4, обслуживаются Собственником.
Соединительные коробки - 4 в коммуникационных шахтах и кабельные линии от них обслуживает Управляющая организация.

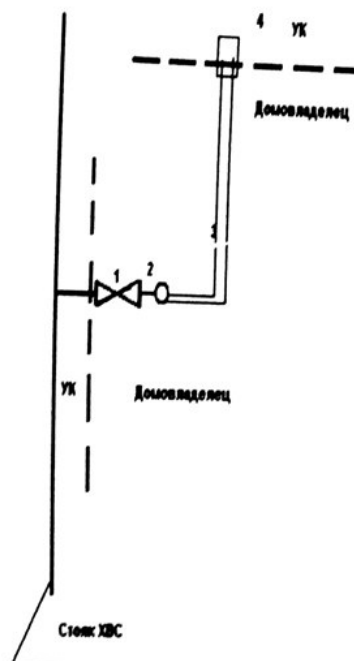
ПРОЕКТ

Схема № 6

ГВС



ХВС



Граница раздела обслуживания по системе автоматизированного водоучета ГВС, ХВС между Управляющей организацией и Собственником

Управляющая организация:

Собственник:

Утверждены
решением общего собрания собственников
помещений в многоквартирном жилом доме по адресу:
Московская область, г. Красногорск, б-р Космонавтов, д.1
(Протокол № ____ от __. __. 2013г.)

**Временные правила парковки и движения транспортных средств
на внутридомовой территории жилого дома по адресу:
Московская область, г. Красногорск, б-р Космонавтов, д. 1
(на период проведения ремонтных работ)**

Въезд на внутридомовую территорию разрешен через ворота со стороны Волоколамского шоссе только транспортных средств специального назначения и экстренных служб, грузовых транспортных средств для погрузки-выгрузки тяжелых и крупногабаритных предметов, стройматериалов.

Второй въезд/выезд (через арку жилого дома) предназначен только для проезда транспортных средств специального назначения и экстренных служб в экстренных случаях.

**Максимальное время нахождения транспортного средства на
внутридомовой территории не более 45 минут.**

1. При подъезде к воротам со стороны Волоколамского шоссе водитель обязан остановить транспортное средство на достаточном для открывания ворот расстоянии, подойти к сотруднику службы охраны жилого комплекса и сообщить цель въезда на внутридомовую территорию, номер посещаемого жилого и (или) нежилого помещения, номер и марку принадлежащего водителю транспортного средства.
2. Сотрудник службы охраны жилого комплекса открывает ворота для проезда транспортных средств и проставляет время въезда/выезда транспортного средства на внутридомовую территорию.
3. **Самовольный въезд/выезд транспортных средств на внутридомовую территорию, в том числе при открытых воротах, запрещен.**
4. Водитель не должен пытаться проехать через ворота без остановки, даже если ворота открыты! Устройства (ворота) закрываются автоматически и попытки проехать, не убедившись в том, что ТС идентифицировано охраной, могут привести к повреждению транспортного средства и автоматических устройств.
5. При въезде на территорию и выезде с территории водитель должен остановить транспортное средство сразу за воротами и дождаться их закрытия.
6. Движение транспортных средств по внутридомовой территории круговое, осуществляется со скоростью не более 5 км/час с обязательным соблюдением правил дорожного движения.
7. Въехав на территорию водитель транспортного средства должен занять любое свободное парковочное место, расположенное у подъезда № 6 и № 7.
8. Все транспортные средства, находящиеся на внутридомовой территории, должны быть припаркованы в пределах парковочных мест, указанных в п. 8 настоящих Правил.
9. Запрещается въезд на внутридомовую территорию транспортных средств при отсутствии свободных парковочных мест.
10. **На внутридомовой территории запрещается:**
нахождение транспортных средств на внутридомовой территории более 45 минут;

парковка транспортных средств в местах, перекрывающих пешеходные дорожки, проезды, проходы к лестничным маршам в жилом доме;
парковка транспортных средств на проезжей части, на газонах, тротуарах, в местах, затрудняющих проезд других автотранспортных средств;
мойка, ремонт и обслуживание транспортных средств на внутридомовой территории;
стоянка транспортных средств с включенным двигателем и музыкой;
использование транспортно-технических средств с уровнем шума, превышающим нормы, установленные ГОСТами;

использование парковочных мест в качестве постоянной стоянки транспортных средств отдельными владельцами жилых и (или) нежилых помещений.

11. Подача звуковых сигналов разрешается только для предотвращения аварийной ситуации и пресечения противоправных действий.

12. Противоугонная сигнализация транспортных средств должна быть настроена так, чтобы исключить ложное срабатывание.

13. В случае **установления факта нарушения настоящих Правил** устанавливается **запрет на въезд** в отношении транспортных средств владельца жилых и (или) нежилых помещений сроком на **1 месяц**.

В случае **повторного нарушения** настоящих Правил устанавливается **запрет на въезд** в отношении транспортных средств владельца жилых и (или) нежилых помещений сроком от **6 до 12 месяцев**.

Информация о владельце жилых и (или) нежилых помещений, нарушившем настоящие Правила, фиксируется в журнале охраны и передается в управляющую организацию.

14. Сотрудник службы охраны жилого комплекса вправе потребовать от лица, управляющего транспортным средством, предъявления документов, удостоверяющих личность, документов на транспортное средство (свидетельство о регистрации ТС), документов на право управления, а также в случае отказа в их предъявлении и возникновении сомнений в личности и состоянии лица, управляющего транспортным средством, заблокировать ворота.

ФОРМ

оме со
львар
гся с
тия в
естки
ления
нием

ПРИМЕРНАЯ ФОРМА

ДОВЕРЕННОСТЬ

Место выдачи доверенности: _____

Дата выдачи доверенности: _____

Я, _____

дата рождения _____ (фамилия, имя, отчество доверителя)
паспорт _____

выдан _____ (серия, номер)

зарегистрирован по адресу: _____ (кем выдан, дата выдачи)

настоящей доверенностью уполномочиваю _____

дата рождения _____ (фамилия, имя, отчество поверенного)
паспорт _____

выдан _____ (серия, номер)

зарегистрирован по адресу: _____ (кем выдан, дата выдачи)

представлять мои интересы на общем собрании собственников помещений в многоквартирном жилом доме со встроенными помещениями общественного назначения по адресу: Московская область, г. Красногорск, бульвар Космонавтов, дом 1, проводимом 29 апреля 2014 года в 16 часов 00 минут, в том числе, знакомиться с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на собрании, регистрироваться для участия в собрании, участвовать в обсуждении вопросов повестки дня собрания, голосовать по всем вопросам повестки дня собрания всем принадлежащим мне количеством голосов, подписывать от моего имени решения собственника помещения и иные документы собрания, осуществлять иные действия, связанные с выполнением настоящего поручения.

(подпись доверителя)

(фамилия, имя, отчество доверителя собственноручно)

* Подпись _____ удостоверяю,
(фамилия, имя, отчество поверенного)

(нотариус, должность руководителя отдела кадров, работника жилищно-эксплуатационной организации по месту жительства доверителя, уполномоченного лица администрации стационарного лечебного учреждения, в котором доверитель находится на излечении)

(нотариус, наименование организации – работодателя доверителя, жилищно-эксплуатационной организации по месту жительства доверителя, стационарного лечебного учреждения, в котором доверитель находится на излечении)

(подпись нотариуса, руководителя отдела кадров, работника жилищно-эксплуатационной организации по месту жительства доверителя, уполномоченного лица администрации стационарного лечебного учреждения, в котором доверитель находится на излечении)

(фамилия, имя, отчество нотариуса, руководителя отдела кадров, работника жилищно-эксплуатационной организации по месту жительства доверителя, уполномоченного лица администрации стационарного лечебного учреждения, в котором доверитель находится на излечении)

« ____ » _____ 201_ года

оттиск печати

* Доверенность должна быть удостоверена нотариально, либо руководителем отдела кадров по месту работы доверителя, либо работником жилищно-эксплуатационной организации по месту жительства доверителя, либо уполномоченным лицом администрации стационарного лечебного учреждения, в котором доверитель находится на излечении.