ДОГОВОР № 03/14/15/16/П
Управления многоквартирными домами ЖК «Фрегат», расположенными по адресу: Московская обл., г. Дубна, ул. Понтекорво д.4, д.6, д.8

город Дубна Московской области «28» декабря 2010 г.

Товарищество собственников жилья ЖК «Фрегат»,именуемое в дальнейшем **«Заказчик»**, в лице председателя Правления, Викулина Михаила Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «СИРИУС»,** в лице генерального директора Хачатряна Артёма Димитровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе Правления Товарищества собственников жилья ЖК «Фрегат»,согласно решениювнеочередного общего собрания собственников помещений домов №№ 4,6,8 ЖК «Фрегат»по ул.Понтекорво, г. Дубна, Московской обл. (Протокол № 3 внеочередного общего собрания собственников от "04" декабря 2010г.).
1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений многоквартирных домов ЖК «Фрегат», независимо от статуса помещения.
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, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам жилых (нежилых) помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.
2.2. Предметом настоящего Договора является выполнение Управляющей организацией, в течение согласованного с Заказчиком срока за плату, услуг по управлению, услуг и работ по надлежащему, содержанию, ремонту общего имущества и предоставлению коммунальных услуг в многоквартирных домах ЖК «Фрегат», расположенных по адресу: **Московская область, г. Дубна, ул. Понтекорво, д.4, д.6, д.8 (далее по тексту «многоквартирные дома ЖК «Фрегат»)**, а также осуществление иной направленной на достижение целей по управлению многоквартирными домами деятельности.
2.3. Состав общего имущества в многоквартирных домах ЖК «Фрегат», в отношении которого осуществляется управление, и его характеристики указаны в Приложении №1 к настоящему Договору.
2.4. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах ЖК «Фрегат»в границах эксплуатационной ответственности (приложение № 6) и в соответствии с перечнем работ и услуг приведенным в приложении № 2,3,4,5.
2.5. Управляющая организация обеспечивает проведение капитального ремонта многоквартирных домов ЖК «Фрегат» в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ. Вопросы проведения капитального ремонта многоквартирного дома регулируются дополнительным соглашением к настоящему договору.
2.6. Заказчик поручает, а Управляющая организация принимает на себя следующие обязательства:
2.6.1. Произвести регистрацию в органах Ростехнадзора лифтов, котельных, принадлежащих Заказчику на правах долевой собственности от своего имени, но за счёт Заказчика, а также

передавать данное имущество в обслуживаниеспециализированным организациям при необходимости осуществления лицензируемого вида деятельности.
2.6.2.Осуществлять выбор подрядных и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от собственного имени.
2.6.3. В пределах финансирования, осуществляемого Заказчиком, выполнять работы по капитальному ремонту самостоятельно в полном объеме или частично либо путем заключения от собственного имени, но за счет Заказчика договоров с подрядными организациями на отдельные виды работ по капитальному ремонту.
2.6.4. Осуществлять контроль и требовать исполнения договорных обязательств подрядными и прочими организациями.
2.6.5. Осуществлять приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.
2.6.6. Осуществлять начисление, сбор, расщепление и перерасчет обязательных и иных платежей Заказчика с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.
2.6.7.Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, принимать участие в составлении соответствующих актов.
2.6.8. Составлять акты по фактам причинения вреда имуществу Заказчика (собственника помещений).
2.6.9. Подготавливать предложения Заказчику по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, а также предложения Заказчику относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника.
2.6.10. Подготавливать предложения и экономические расчеты по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, текущего (капитального) ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества на очередной год.
2.6.11. Осуществлять расчеты размеров платежей для каждого собственника.
2.6.12. Подготавливать предложения по минимизации затрат на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.
2.6.13. Осуществлять ведение, принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирные дома ЖК «Фрегат», внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
2.6.14. Обеспечивать учет копий правоустанавливающих документов Заказчика.
2.6.15. Осуществлять прием и рассмотрение обоснованных (касающихся взятых Управляющей организацией обязательств) обращений и жалоб Заказчика (собственников помещений).
2.6.16. Осуществлять выдачу жилищных справок и иных документов в пределах своих полномочий.
2.6.17.Предлагать Заказчику перечень мероприятий по ресурсосбережению и в случае согласования обеспечивать их реализацию.
2.6.18.По согласованию с Заказчиком, распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) с последующим использованием полученных от этого денежных средств на содержание, текущий и капитальный ремонт, возмещение убытков по актам вандализма, устранение аварийных ситуаций, а также на иные цели, устанавливаемые Заказчиком.
2.6.19. В соответствии с п.2.1 информировать Заказчика, собственника и лиц пользующихся их помещениями, муниципальные и надзорные органыо незаконных перепланировках и переустройстве помещений.
2.6.20. Выявлять жилые и нежилые помещения, свободные от обязательств, своевременно информировать муниципальные и налоговые органы о наличии таковых.
2.6.21.Представлять интересы Заказчика в суде, органах государственной и муниципальной власти.
2.6.22. Совершать другие юридически значимые и иные действия, направленные на управление многоквартирными домами ЖК «Фрегат».
2.7. Заказчик передает, а Управляющая организация принимает права по пользованию и частичному распоряжению инженерным оборудованием для реализации настоящего Договора.
2.8. Настоящий Договор является договором смешанного вида.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирных домах ЖК «Фрегат» в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Заказчика в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирных домах ЖК «Фрегат» в соответствии с Приложениями 2,3,4,5 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги собственникам жилых (нежилых) помещений, а также членам их семьей, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями Заказчика в многоквартирных домах ЖК «Фрегат» 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 и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе: холодное водоснабжение; горячее водоснабжение; водоотведение; электроснабжение; отопление.

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

3.1.5. Предоставлять иные услуги (обслуживание сетей радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда,пожарной системы, а также круглосуточного дежурства, консьержа, и т.п.), предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.6. Информировать собственников помещений о заключении указанных в п. 3.1.3 и п. 3.1.4 договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.7. Принимать от Заказчика плату за содержание и ремонт общего имущества, а также плату за управление многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги. Принимать плату за вышеуказанные услуги от всех арендаторов помещений Заказчиков.

3.1.8. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Заказчика, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.9. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, - в течение 3-х часов с момента поступления заявки по телефону.

3.1.10. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от Заказчика в соответствии с перечнем, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Заказчика знакомить их с содержанием указанных документов.

3.1.11. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Заказчика (собственников помещений), вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.12. Информировать Заказчика о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.13. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Заказчика (собственников помещений) о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.
3.1.14. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 3.4.4 настоящего Договора и Приложением №7 к договору.
3.1.15. В случае изменения размера платы за коммунальные услуги,информировать в письменной форме в платежном документе (или иным способом) Заказчика об изменении размера платы за коммунальные услуги не позже даты выставления платежных документов по новым ценам и тарифам. Информировать в письменной форме в платежном документе (или иным способом) Заказчика об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества пропорционально его доле в общем имуществе многоквартирных домов ЖК «Фрегат», установленной на общем собрании собственников не позже даты выставления платежных документов по новым ценам.
3.1.16. Обеспечить Заказчика информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.
3.1.17. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.
3.1.18. Согласовать с Заказчиком время доступа в помещение не менее чем за три дня до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.
3.1.19. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах ЖК «Фрегат».
3.1.20. По требованию Заказчика (собственника помещений) производить сверку финансовых расчетов, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).
3.1.21. Предоставлять Заказчику отчеты по согласованным формамо выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет предоставляется в письменном виде по требованию Заказчика. **Отчет размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах**, определенных решением общего собрания собственников помещений.**В отчете указываются**: соответствие (фактических) перечня, количества и качества услуг и работ по управлению многоквартирными домами, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах ЖК «Фрегат» перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре; порядок расходования средств на ремонт общего имущества; количество предложений, заявлений и жалоб собственников, нанимателей, арендаторов или иных пользователей помещений в многоквартирных домах ЖК «Фрегат» и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.
3.1.22. На основании заявки Заказчика направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирных домов ЖК «Фрегат» или помещениям собственников.
3.1.23. Представлять интересы Заказчика (собственников) и лиц, пользующихся принадлежащими им помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.
3.1.24. Предоставлять уполномоченным Заказчиком лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирными домами ЖК «Фрегат», содержания и ремонта общего имущества.
3.1.25. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах без соответствующих решений общего собрания ТСЖ ЖК «Фрегат». В

случае решения общего собрания товарищества о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры.
3.1.26. Передать техническую документацию и иные связанные с управлением домами документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договораили его расторжения, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо, в случае непосредственного управления многоквартирным домом - 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 доме. Произвести сверку расчетов по платежам, внесеннымиЗаказчиком (собственниками) помещений многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт сверки произведенных начислений и осуществленных собственниками оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт выверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по актам сверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору.
3.2. Управляющая организация вправе:
3.2.1.Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств Заказчика и ее производственных возможностей, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, информации, предоставленной Заказчиком, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству, в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.
3.2.3. Взыскивать с должников сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.
3.2.4. Осуществить капитальный ремонт общего имущества в объеме и сроки, определенные решением общего собрания ТСЖ ЖК «Фрегат», принятым в течение срока действия настоящего договора, в пределах накопленных на расчетном счете Управляющей организации средств, перечисленных Заказчиком (собственниками помещений) на капитальный ремонт. При необходимости проведения капитального ремонта Управляющая организация выносит предложение о проведении капитального ремонта на рассмотрение общего собрания ТСЖ ЖК «Фрегат». В предложении должны быть указаны: необходимый объем работ по капитальному ремонту; общая стоимость работ по капитальному ремонту; сроки проведения работ по капитальному ремонту; порядок финансирования капитального ремонта; сроки возмещения расходов управляющей организации на капитальный ремонт и размеры их оплаты Заказчиком; прочие, связанные с проведением капитального ремонта условия.
3.2.5. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг (приложение 2,3,4,5), утвержденных общим собранием ТСЖ ЖК «Фрегат», если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Заказчика, о чем Управляющая организация обязана проинформировать последних. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, капитальному ремонту. Информирование Заказчика (собственников помещений) осуществляется, путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда.
3.2.6. Производить расчет размера оплаты коммунальных услуг с использованием утвержденных на территории города нормативов потребления (в случае не допуска собственниками помещений) Управляющей организации или уполномоченных ею лиц для снятия данных о показаниях приборов учета.
3.2.7. Размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирных домов ЖК «Фрегат», в помещениях, являющихся общим имуществом Заказчика.

3.2.8. Требовать доступа в жилое или нежилое помещение Заказчика в заранее согласованные с ними сроки для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета, а также для ликвидации аварий (в любое время).
3.2.9. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям с согласия Заказчика.
3.2.10.Осуществлять технический надзор за выполнением ремонтных работ в соответствии с согласованной проектной документацией и регламентирующими документами.
3.3. Заказчик обязан:
3.3.1. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и решением общего собрания.
3.3.2. В случае временного отсутствия предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в его помещение на случай устранения аварийных ситуаций.
3.3.3. Предоставить в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации права собственности на помещения или иные основания пользования помещением.
3.3.4. Соблюдать правила содержания домашних животных. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.
3.3.5. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств.
3.3.6. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесение различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.
3.3.7. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.
3.3.8. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.
3.3.9. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания ТСЖ ЖК «Фрегат», принятые в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением (-ями).
3.3.10. При не использовании помещения в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Заказчика при его отсутствии в городе более 24часов.
3.3.11. Соблюдать следующие требования:
а) не производить перенос инженерных сетей;
б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Заказчика (собственника) и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;
з) не использовать лифты для транспортировки строительных отходов, не использовать для уборки строительных отходов мусоропровод, канализацию, не выкидывать мусор из окон. Не устанавливать на фасад лебедки и другие аналогичные устройства для подъема материала и уборки мусора;
и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;
л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения;
м)ремонтные работы проводятся с 8.00 до 20.00 часов, а при заселении жильцов с 9.00 до 19.00.;
н) в выходные и общегосударственные праздничные дни производство работ запрещено.
о) допуск персонала строительных фирм и бригад в жилые помещения осуществляется по пропускам.
п) порядок выдачи пропусков:
- владелец квартиры заключает договор на выполнение ремонтных работ со строительной организацией.
- строительная организация назначает ответственного сотрудника за проведение работ и представляет списки сотрудников для работы на данном объекте;
- в списке указываются Ф.И.О. рабочих, прикладываются копии документов, удостоверяющих личность и 2 фотографии 3х4;
- владелец квартиры или доверенное лицо, на основании представленных списков, получает пропуска на сотрудников строительной организации;
- при проходе в квартиру, пропуск оставляется рабочим на охране или в диспетчерской, а по окончании работы - возвращается;
- иностранным рабочим пропуска выдаются при предъявлении документов, удостоверяющих регистрацию в г. Москве или Московской области и разрешении на осуществление трудовой деятельности в РФ;

3.3.12. Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории.
При проведении Заказчиками (собственниками помещений) работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.
3.3.13. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:
- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты (собственники жилых помещений);
- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях, с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).
3.3.14. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении,

для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.
3.3.15. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов Управляющей организации и уполномоченных ею лиц для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета, а также для ликвидации аварий (в любое время).
3.3.16. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета коммунальных услуг.
3.3.17. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.
3.3.18.Для проведения ремонтно-строительных работ в квартире, собственник обязан предоставить проект электроснабжения квартиры, проект по сантехнической разводке и проект перепланировки или переоборудования, перечень работ, которые будут проведены в квартире за период ремонта, согласованный с Управляющей организацией перед началом проведения работ в квартире.
3.3.19. Не допускать изменения конфигурации, размеров и цвета оконных проемов и лоджий.
3.3.20.Не переделывать вентиляционные шахты, а так же изменять, перекрывать сечения вентиляционных каналов.
3.3.21. Не увеличивать площади за счет холлов-мест общего пользования и присоединение балконов к жилой площади без согласованного проекта с уполномоченной организацией.
3.3.22. Не увеличивать количество приборов отопления и секций.
3.3.23. Не изменять материал стояков системы отопления, горячей и холодной воды, а так же убирать стояки системы отопления в стену.
3.3.24. Не устанавливать запорную арматуру на стояках, а так же стояках холодного и горячего водоснабжения;
3.3.25. Не устраивать подогрев полов за счет отопления и горячего водоснабжения.
3.3.26. Оборудоватьпомещениедо началаремонтных работ предметами гигиены (унитаз, раковина).
3.3.27. Перед началом ремонтно-строительных работ, получить от Управляющейорганизации технические условия на проведение работ по дострою или ремонту помещения и получить согласование на проведение работ.Подрядная организация, собственник, совместно с Управляющей организацией подписывает акты приема выполненных работ по окончании ремонта.
3.3.28. Проводить газосварочные работы с соблюдением мер пожарной безопасности, хранение газосварочного оборудования (баллонов с газом) на территории дома запрещено
3.3.29. Обеспечить при работе с применением мокрых процессов защиту от протекания на нижние этажи.
3.3.30.Использовать лифты только для подъема мебели, сантехники, дорогостоящих отделочных материалов. При этом поднимаемые предметы должны быть упакованы в материал, обеспечивающий защиту интерьера лифта.
3.4. Заказчик имеет право:
3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирных домах ЖК «Фрегат», присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.
3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственников, оформленное в письменном виде.
3.4.3. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с положениями, предусмотренными действующим законодательством.
3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.
3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.
3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.
3.4.8. Если до расторжения настоящего договора в данном доме был выполнен капитальный ремонт стоимостью, превышающей платежи Заказчика на капитальный ремонт, накопленные за прошлый период, Заказчик обязан вернуть Управляющей организации разницу между выплаченными им средствами на капитальный ремонт и стоимостью фактически выполненного ремонта в части, пропорциональной доле Заказчик (собственника помещения) в праве общей собственности на общее имущество, равномерными ежемесячными платежами по дополнительному соглашению.
3.4.9. Контролировать через уполномоченное товариществом лицо качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по содержанию и ремонту общей долевой собственности многоквартирного дома и коммунальных услуг.

4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора и размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Заказчиком (собственником) помещению.
4.2. Цена договора управления определяется исходя из цен и тарифов на оплату коммунальных услуг, утверждаемых Службой по тарифам Администрации города Дубна Московской области и подлежит перерасчету при их изменении (установление новых цен и тарифов), а также тарифов на оплату содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома и на дополнительные услуги (домофон), утверждаемых общим собранием собственников на основании сметы, представленной управляющей организацией на предстоящий год. 20% от установленного размера тарифа на содержание и ремонт идут на формирование фонда на текущий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, который аккумулируется на расчётном счёте Управляющей организации, а остальные 80% на затраты связанные с эксплуатацией дома.
4.2.1. Для владельцев нежилых помещений цены и тарифы на оплату услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и коммунальных и дополнительных услуг устанавливаются такими же, как и для собственников жилых помещений, если иное не установлено решением общего собрания товарищества.
4.3. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:
- стоимостью услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, приведенных в Приложении №9 к настоящему Договору; в размере **30,77 руб./м.кв**.(**согласно тарифу, рекомендованному Администрацией г.Дубны Московской области на 2011 год, Постановление № 629-ПГ от 09.12.2010г**);
- стоимостью коммунальных ресурсов, рассчитываемых от объемов потребляемых ресурсов в многоквартирном доме и тарифов на коммунальные услуги (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление), установленных органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законодательством (ч.4 ст.157 ЖК РФ) и приведённых в приложении №9 к настоящему Договору;
- стоимостью дополнительных услуг связанных с содержанием общего имущества многоквартирных домов, таких как: сервисное обслуживание домофона в размере - **22 руб./мес.**с каждой квартиры (нежилого помещения); круглосуточное дежурство по дому, консьерж в размере –**4,37 руб./м.кв.,** приведённых в приложении №9 к настоящему Договору.
Пересмотр или изменение цен на содержание и ремонт, тарифов на коммунальные и дополнительные услуги по настоящему Договору осуществляется по истечении календарного года, в соответствии с законодательством РФ.

4.3.1 Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных 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 квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.3.1.1. По окончании календарного годаобщий объём (количество) потреблённых холодной воды, горячей воды, отведённых сточных вод, определяется исходя из показаний коллективных (общедомовых) приборов учёта и распределяется между собственниками пропорционально показаниям индивидуальных (квартирных) приборов учёта (Постановление Правительства РФ №307 от 23.05.2006г.)

4.3.1.2. Общий объём потребления электрической энергии, затраченный на освещение мест общего пользования и на работу лифтов, на подготовку и подачу коммунальных ресурсов определяется, исходя из показаний коллективных приборов учёта, учитывается отдельной статьей, и распределяется между собственниками пропорционально их доле в общем имуществе многоквартирного жилого дома.

4.3.2. Плата за управление многоквартирными домами ЖК «Фрегат», содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно доле занимаемого помещения, и за коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.3.3. Плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов ЖК «Фрегат», коммунальные услуги и дополнительные услуги по настоящему Договору(домофон, консьерж) вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов.

4.3.4. В выставляемом Управляющей организации платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения; объем (количество) потребленных коммунальных услуг; установленные тарифы на коммунальные услуги; размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, с учетом исполнения условий настоящего Договора; размер платы за дополнительные услуги; сумма перерасчета, задолженности Заказчика (собственника) по оплате общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются: суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг; размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также коммунальных услуг; дата создания платежного документа.

4.3.5. Заказчики (собственники) вносят плату за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома Управляющей организации в соответствии с реквизитами, указываемыми в едином платежном (информационном) документе.

4.3.6. Не использование помещений Заказчиком (собственником) не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт многоквартирного дома, а также за отдельные виды коммунальных услуг (отопление) и дополнительные услуги.

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

4.3.8. Заказчик (собственник) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации обеспечить предоставление ему платежных документов.

4.3.9. Управляющая организация 1 раз в год осуществляет корректировку размера платы за отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, сбор, вывоз и утилизацию отходов.

4.4. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги

4.4.1. Плата за жилье и коммунальные услуги, вносится Управляющей организации Заказчиками на ее расчетный счет на основании платежных документов, выставляемых Управляющей организацией в адрес соответствующих плательщиков. Оплата производиться в банках и иных организациях, указанных Управляющей организацией в платежных документах.
4.4.2. Плата за отопление вносится собственниками помещений ежемесячно в течение всего календарного года.
4.4.3.При 100% установке индивидуальных приборов учета воды в помещениях в многоквартирном доме, взимать разницу между показаниями общедомового прибора учета воды и суммой показаний индивидуальных приборов учета, распределяемую равными частями между всеми собственниками (за вычетом объемов водопотребления на хозяйственные нужды по содержанию общего имущества многоквартирного дома, пожаротушение и объемов используемых потребителями - юридическими лицами, занимающими нежилые помещения в здании).
4.4.4. Заказчик (собственник) производит расчеты с Управляющей организацией за водоснабжение/канализирование, подогрев воды и отопление на основании норм потребления и тарифов, утвержденных в установленном порядке органами местного самоуправления в следующих случаях:
– если помещение не оборудовано индивидуальными приборами учета;
– при отсутствии Акта ввода индивидуальных приборов учета в эксплуатацию;
– при нарушении пломб на индивидуальных приборах учета в помещении;
– при нарушении сроков поверки приборов учета, указанных в паспортах производителя.
4.4.5. В период осуществления ремонта, замены, поверки индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учета, не превышающий 30 календарных дней, объемы (количество) потребления холодной воды, горячей воды, отведенных бытовых стоков и тепловой энергии для расчета размера платы за коммунальные услуги исчисляются как среднемесячное потребление коммунальных ресурсов и среднемесячный объем отведенных бытовых стоков, определенные по указанному прибору за последние 6 месяцев, а если период работы индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не выше нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг.
4.4.6. В случае обнаружения несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электрических сетей, оборудования, устройств и сооружений на них, предназначенных для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация (присоединенная сеть), она вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором было выявлено совершение указанного действия.
4.4.7. Индивидуальные (поквартирные приборы учета) могут считаться коммерческими, т.е. их показания используются для проведения расчетов оплаты за потребленные услуги, если они установлены и эксплуатируются в строгом соответствии с техническими условиями выданными уполномоченными организациями и имеют все необходимые сертификаты соответствия.
4.4.8. Срок внесения ежемесячных платежей за жилое помещение и коммунальные услуги по настоящему договору вносится до десятого числа месяца, следующего заистекшим на основании платежных документов представляемых Управляющей организацией до 1-го числа месяца следующего за истекшим месяцем. Размер пени за несвоевременную оплату услуг указывается в отдельном документе направляемому собственнику вместе с платежными документами.
4.4.9. Не использование помещений не является основанием не внесения платы за жилое помещение, содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги (отопление) и дополнительные услуги (домофон, охрана, консьерж, обслуживание пожарной системы).
4.4.10. При снижении качества предоставляемых коммунальных услуг для населения, Управляющая организация производит перерасчет оплаты коммунальных услуг в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами.
4.5. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон по свободным (договорным) ценам.

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.
5.1.2. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в силу.
5.1.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению многоквартирными домами ЖК «Фрегат», содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов, а также за коммунальные услуги и дополнительные услуги (предусмотренные настоящим договором), Заказчик (собственник помещения) обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Условия освобождения от ответственности

5.2.1. Заказчики (собственники помещений) не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по их поручению.
5.2.2. Управляющая организация не несет ответственность:

- по обязательствам собственников помещений, в том числе по обязательным платежам: плате за содержание и ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги и дополнительные услуги;
- противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- использованием собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.
- аварий, произошедших не по вине организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).
- за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт.

Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:
а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.
5.2.4. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.
Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

6.1. Контроль осуществляется путем:
- подписания уполномоченным лицом актов выполненных работ и оказанных услуг Управляющей организации.
- предоставления отчетности Управляющей организации;
- участия в проведении осмотров общего имущества в согласованные с управляющей организацией сроки;
- актирования фактов не предоставления услуг или предоставления услуг не надлежащего качества;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания ТСЖ ЖК «Фрегат» для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагирования Управляющей организации на обращения

Заказчика (собственников помещений), с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции, согласно действующему законодательству.
6.2. **Если в указанный срок Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми**.
6.3. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется Акт о нарушениях, к которым относятся:
- нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов ЖК «Фрегат» или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Заказчика (собственника помещения) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы собственника за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является Акт о нарушении условий Договора;
- неправомерные действия Заказчика (собственника помещения).
6.4. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Заказчика (члена семьи собственника помещения, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение двух часов в дневное время или трех часов в ночное время 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 производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.
6.5. **Акт должен содержать**: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Заказчика (собственника помещения); описание (при наличии возможности фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Заказчика (члена семьи Заказчика, нанимателя, члена семьи нанимателя).
6.6. Акт составляется в присутствии Заказчика (члена семьи собственника помещения, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Заказчика (члена семьи собственника помещения, нанимателя, члена семьи нанимателя) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр Акта вручается собственнику (члену семьи собственника) под расписку.
6.7. Принятые решения общего собрания ТСЖ ЖК «Фрегат» о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен Правлению ТСЖ ЖК «Фрегат».
6.8. Управляющая организация представляет Заказчику отчет о выполнении договора управления за предыдущий год в течение первого квартала текущего года.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Настоящий Договор может быть расторгнут:
7.1.1. В одностороннем порядке:
а) по инициативе Заказчика (собственника помещения) в случае:
- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

- принятия общим собранием ТСЖ ЖК «Фрегат»решения о выборе иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;
- если Управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора. Решение принимается на общем собрании ТСЖ ЖК «Фрегат»;
б) по инициативе Управляющей организации, о чем Заказчик должен быть предупрежден не позже **чем за три месяца** до прекращения настоящего Договора, в случае если многоквартирный дом окажется в состоянии, не пригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.
7.1.2. По соглашению сторон.
7.1.3. В судебном порядке.
7.1.4. В случае ликвидации Управляющей организации.
7.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях/или иных по соглашению сторон.
7.3. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Заказчиком.
7.4. Расторжение Договора не является для Заказчика основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.
7.5. В случае переплаты Заказчиком средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Заказчика о сумме переплаты. Получить от Заказчика распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.
7.6. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8. Особые условия

8.1**.** Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.
8.2. В случае расторжения (окончания срока действия) договора с Управляющей организацией, когда начатый ею капитальный ремонт не закончен, Управляющая организация передает Собственнику, уполномоченному общим собранием ТСЖ ЖК «Фрегат» лицу, либо новой управляющей организации все документы, связанные с выполнением капитального ремонта (проектно-сметную документацию, договоры подряда, акты приема выполненных работ, справки о стоимости выполненных работ, акт сверки расчетов и другую документацию), а также денежные средства, полученные от собственников помещений многоквартирных домов ЖК «Фрегат не использованные на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества дома.

9. Форс-мажор

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

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

10. Срок действия Договора

10.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания Сторонами по договору или с момента акцептования (утверждения) собственниками помещения в многоквартирных домах ЖК «Фрегат», вступает в силу с «1» января 2011 г.
10.2. Настоящий договор заключается сроком на 3 (три)года.
10.3. При отсутствии письменного отказа одной из Сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотре за один месяц до его окончания настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.
10.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 30(тридцати) страницах и содержит 9 (девять) Приложений.

11. Адреса и реквизиты сторон

Управляющая организация **ООО «СИРИУС»**	**Заказчик** **ТСЖ ЖК «Фрегат»**
ИНН 5010029760 КПП 501001001 Р/сч 407 02 810 1 0037 000 6457 К/сч 301 01 810 6 0000 0000 184 БИК 044585184 КБ "ЮНИАСТРУМ БАНК" (ООО) г. Москва, Тел/факс. 2128611, 2190329 Юр адрес: Дубна, М.о., ул. Спортивная, д. 16 Фак адрес: Дубна, М.о., ул. Флёрова, д. 11, офис 6	ИНН 5010037489 КПП 501001001 Р/сч К/сч БИК Тел/факс Юр.адрес: Московская обл., г. Дубна, ул. Понтекорво, д.8, кв.1 Факт.адрес: Московская обл., г. Дубна, ул. Понтекорво, д.8, кв.1

Генеральный директор **Председатель Правления**

_____ А.Д. Хачатрян **_____ М.А. Викулин**

Приложение № 1
к Договору управления
№03/14/15/16/П
от «28» декабря 2010г.

Состав характеристика и состояние общего имущества многоквартирных домов ЖК «Фрегат»

1. Адрес многоквартирных домов ЖК «Фрегат» Московская обл., г. Дубна, ул. Понтекорво, д.4, д.6, д.8
2. Серия, тип постройки _Монолитно-кирпичный, индивидуальный проект_____;
3. Год постройки_2007_____;
4. Этажность __18_____;
5. Количество квартир _314_____;
6. Общая площадь многоквартирного дома _32146_ $м^2$;
7. Общая площадь жилых помещений _25324 $м^2$;
8. Общая площадь нежилых помещений __6822_ $м^2$;
9. Степень износа по данным государственного технического учета__0__ %;
10. Год последнего комплексного капитального ремонта _____;
11. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома_20000_ $м^2$;
12. Кадастровый номер земельного участка__50:40:020107:0027_.

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I Помещения и инженерные коммуникации общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество ___216_____ шт.	Количество помещений, требующих текущего ремонта 90_шт.
Межквартирные лестничные площадки	Количество___108_____ шт.	Количество лестничных площадок, требующих текущего ремонта _15_ шт.
Лестницы	Количество лестничных маршей ___114_____шт.	Количество лестниц, требующих ремонта _21_ шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт__9__шт.	Количество лифтовых шахт, требующих ремонта нет шт.
Коридоры	Количество ___3__ шт.	Количество коридоров, требующих ремонта _1_ шт.
Технические этажи	Площадь _1487,7__ $м^2$ Материал пола – стяжка на железобетонном основании	Санитарное состояние удовлетворительное (указать удовлетворительное или неудовлетворительное)
Кровля	Вид кровли _Плоская____ (указать плоская, односкатная, двускатная, иное) Материал кровли _Рулонная, мягкая__ Площадь кровли _1650___ $м^2$	Характеристика состояния удовлетворительное (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать) - площадь крыши, требующей текущего ремонта 500 $м^2$
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования __387_____шт. из них: - деревянных _384___ шт.; - металлических __3___ шт.	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, требующих ремонта _____ шт., из них - деревянных 110 шт.; - металлических _1_ шт.
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования ___3___шт.,	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, требующих ремонта_1_шт.
Лифты и лифтовое	Количество 9__ шт. В том числе:	Количество лифтов, требующих: - замены _нет. -

оборудование	грузовых __3__ шт. $м^2$	капитального ремонта_ нет - текущего ремонта 3 шт.
Мусоропровод	Количество __3_____ шт. Количество загрузочных устройств __51____ шт.	Состояние ствола удовлетворительное (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта нет .
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов__0____шт. Количество водосточных труб 6 шт. __318___ м	Количество водосточных желобов, требующих: - замены нет. - ремонта 1 шт. Количество водосточных труб, требующих: - замены нет - ремонта 1 шт.
Светильники в местах общего пользования	Количество ___609___ шт.	Количество светильников, требующих замены 16 шт. Количество светильников, требующих ремонта 20 шт.
Сети теплоснаб-жения	Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении: 1. 150 мм 850 м 2. 100 мм 400 м 3. 80 мм 370 м 4. 25 мм 1600 м 5. 20 мм1500 м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. нет 2. нет 3. нет 4.замена 300 м 5. замена 220 м
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: - задвижек 38 шт . - вентилей нет - кранов 85 шт.	Требует замены или ремонта: - задвижек 4 шт. - кранов 20 шт.
Теплообменник	Количество 5 шт.	Состояние удовлетворительное
Радиаторы в местах общего пользования	Количество 96 шт.	требуют замены нет.
Насосы подкачки воды	количество 16 шт.	Состояние удовлетворительное .
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. 150 мм 420 м (сталь). 2. 100 мм300 м (сталь) 3. 90 мм 450 м (пластик)	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. нет 2. нет 3. нет
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. 90 мм 500 м (пластик) 2.50 мм 500м (пластик)	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. нет 2 нет.
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: - задвижек 14 шт.; - кранов 90 шт.	Замена: - задвижек 1 шт.; - кранов 10 шт.
Коллективные приборы учета	Теплосчётчик ТС Росс №00443	Указать дату следующей поверки для каждого прибора учета: январь 2010 г.
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1.110 мм 3150 м (пластик)	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. 110 мм 100 м
II. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома*		
Общая площадь	Земельного участка 2,2 га,	Указать состояние удовлетворительное

	в том числе: - застройка _0,26_ га - асфальт _0,568_ га - бет. Плитка 0,116 га - брусчатка 0,019 га - газон _1,255__ га	
Зеленые насаждения	Деревья 10 шт. кустарники _300___ шт.	Указать состояние удовлетворительное
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы: 1.Скамья _30 шт.; 2. Урна _17_ компл.; 3. Вазон 42 шт.; 4. Песочница ромашка 1 шт.; 5. Детский игровой комплекс 1 компл.; 6. Качели односекционные 2 компл.; 7. Качалка рессорная 1 шт. 8. Гимнастический комплекс 1 компл.; 9. Домик беседка 1 компл. 10. Карусель 1 компл.; 11. Песочница 1 шт.;	Дефектов нет.
Ливневая сеть	Люки 6шт Приемные колодцы 3 шт. Ливневая канализация: Тип диаметр 120мм Материал сталь Протяженность 60 м. Тип диаметр 110мм Материал пластик Протяженность 300м	Указать состояние удовлетворительное
Иные строения	1. Нежилое здание ЦТП, ул. Понтекорво д. 4а, общ.пл. 220,1 кв.м.	Указать состояние неудовлетворительное Дефекты указаны в Акте осмотра

Приложение № 2
к Договору управления
№03/14/15/16/П
от «28» декабря 2010г.

Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирными домами ЖК «Фрегат»

Перечень (услуг) работ
1. Хранение иведение технической документациипо многоквартирному дому
2. Заключение договоровна выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля закачеством выполненных работ
3. Заключение договоров с поставщиками коммунальных услуг
4. Начисление и сбор платы за коммунальные услуги (отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения), взыскание задолженностипо оплате коммунальных услуг
5. Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг
6. Представлениеустныхразъяснений гражданам (нанимателям, Собственникам жилых помещений и членам их семей) о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома
7. Осуществление регистрационного учета граждан, в том числе выдача справок
8. Информирование граждан- Собственников жилых помещений об изменении тарифов на коммунальные услуги
9. Подготовка предложений о проведении капитального ремонта в соответствии с п.1.7 настоящего договора

Приложение № 3
к Договору управления
№03/14/15/16/П
от «28» декабря 2010г.

ПЕРЕЧЕНЬ
РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ ЖК «ФРЕГАТ»

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

1.1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов, притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, смена поплавка-шара, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана, установка ограничителей - дроссельных шайб, очистка бачка от известковых отложений и др.).
1.2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухосборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).
1.3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (обслуживание устройств освещения в помещениях общественного пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.).
1.4. Прочистка канализационного лежака.
1.5. Проверка исправности канализационных вытяжек.
1.6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
1.7. Проверка заземления ванн.
1.8. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

2. Работы, выполняемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний период

2.1. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.
2.2. Консервация системы центрального отопления.
2.3. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.
2.4. Ремонт просевших отмосток.
2.5. Укрепление флагодержателей.

3. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период

3.1. Утепление оконных и балконных проемов мест общего пользования
3.2. Замена разбитых стекол окон и балконных дверей мест общего пользования.
3.3. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
3.4. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
3.5. Проверка исправности слуховых окон и жалюзей.
3.6.Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
3.7. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.
3.8. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.
3.9. Консервация поливочных систем.
3.10. Укрепление флагодержателей.
3.11. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.

3.12. Поставка доводчиков на входных дверях.
3.13. Ремонт и укрепление входных дверей.

4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров

4.1. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
4.2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах и газоходах.
4.3.Смена прокладок в водопроводных кранах.
4.4. Уплотнение сгонов.
4.5. Прочистка внутренней канализации.
4.6. Прочистка сифонов.
4.7. Регулировка смывного бачка.
4.8. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.
4.9. Укрепление трубопроводов.
4.10. Проверка канализационных вытяжек.
4.11. Мелкий ремонт изоляции.
4.12. Проветривание колодцев.
4.13. Протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.
4.14. Устранение мелких неисправностей электропроводки.
4.15. Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей.

5. Прочие работы

5.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
5.2. То же вентиляции.
5.3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
5.4. Очистка и промывка водопроводных кранов.
5.5. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.
5.6. Подготовка зданий к праздникам.
5.7. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.
5.8. Удаление с крыш снега и наледей.
5.9. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
5.10. Уборка и очистка придомовой территории.
5.11. Уборка жилых, подсобных и вспомогательных помещений.
5.12. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. в лестничных клетках.
5.13. Удаление мусора из здания и его вывозка.
5.14. Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов.
5.15. Поливка тротуаров и замощенной территории.

В жилых и подсобных помещениях квартир работы выполняются нанимателями, арендаторами, собственниками жилых помещений.

Приложение № 4
к Договору управления
№03/14/15/16/П
от «28» декабря 2010г.

ПЕРЕЧЕНЬ
РАБОТ, ОТНОСЯЩИХСЯ К ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ

1. Фундамент
Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундамента, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.
2. Стены и фасад
Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.
3. Перекрытия
Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.
4. Крыши
Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
5. Оконные и дверные заполнения
Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.
6. Межквартирные перегородки
Усиление, смена, заделка отдельных участков.
7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей
Восстановление или замена отдельных участков и элементов.
8. Полы
Замена, восстановление отдельных участков.
9. Печи и очаги
Работы по устранению неисправностей.
10. Внутренняя отделка
Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах.
11. Центральное отопление
Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления включая домовые котельные.
12. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение
Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки в жилых зданиях.
13. Электроснабжение и электротехнические устройства
Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.
14. Вентиляция
Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции включая собственно вентиляторы и их электроприводы.
15. Мусоропроводы
Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств.

16. Специальные общедомовые технические устройства
Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.
17. Внешнее благоустройство
Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

Приложение № 5
к Договору управления
№03/14/15/16/П
от «28» декабря 2010г.

ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ
РАБОТ, ПРОИЗВОДИМЫХ ПРИ КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

1. Обследование жилого здания (включая сплошное обследование) и изготовление проектно-сметной документации (независимо от периода проведения ремонтных работ).
2. Ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению или замене элементов жилого здания (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов).
3. Модернизация жилого здания при его капитальном ремонте (перепланировка с учетом разукрупнения многокомнатных квартир; устройства дополнительных кухонь и санитарных узлов, расширения жилой площади за счет вспомогательных помещений, улучшения инсоляции жилых помещений, ликвидации темных кухонь и входов в квартиры через кухни с устройством, при необходимости, встроенных или пристроенных помещений для лестничных клеток, санитарных узлов или кухонь); замена теплопроводов и тепловых пунктов; монтаж и установка крышных и иных автономных источников теплоснабжения; оборудование системами холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения с присоединением к существующим магистральным сетям при расстоянии от ввода до точки подключения к магистралям до 150 м, устройством газоходов, водоподкачек, бойлерных; полная замена существующих систем центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения (в т.ч. с обязательным применением модернизированных отопительных приборов и трубопроводов из пластика, металлопластика и т.д. и запретом на установку стальных труб); установка бытовых электроплит взамен газовых плит; устройство лифтов, мусоропроводов, систем пневматического мусороудаления в домах с отметкой лестничной площадки верхнего этажа 15 м и выше;перевод существующей сети электроснабжения на повышенное напряжение; ремонт телевизионных антенн коллективного пользования, подключение к телефонной и радиотрансляционной сети; установка домофонов, электрических замков, устройство систем противопожарной автоматики и дымоудаления; автоматизация и диспетчеризация лифтов, отопительных котельных, тепловых сетей, инженерного оборудования; благоустройство дворовой территорий (замощение, асфальтирование, озеленение, устройство ограждений, оборудование детских и хозяйственно-бытовых площадок). Ремонт крыши, фасада, стыков полносборных зданий до 50%.
4. Утепление жилого здания (работы по улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство оконных заполнений с тройным остеклением, устройство наружных тамбуров).
5. Замена внутриквартальных инженерных сетей.
6. Установка приборов учета расхода тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение, расхода холодной и горячей воды на здание, а также установка поквартирных счетчиков горячей и холодной воды (при замене сетей).
7. Технический надзор в случаях, когда в органах местного самоуправления, организациях созданы подразделения по техническому надзору за капитальным ремонтом жилищного фонда.
10. Ремонт встроенных помещений в здании.

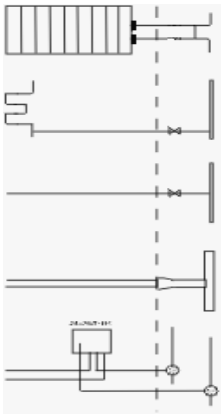
Приложение № 6
к Договору управления
№03/14/15/16/П
от «28» декабря 2010г.

АКТ
по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и собственниками помещений многоквартирных домов №№ 4, 6, 8 ЖК «Фрегат».

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора между **ООО « СИРИУС»** именуемым в дальнейшем **"Управляющая организация"**, с одной стороны, и собственниками помещений,именуемыми в дальнейшем **"Заказчик"** и составлен о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между **Управляющей организацией** и **Заказчиком** обозначена пунктирной линией на схеме.
2. **Заказчик** несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение**.**
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности **Заказчика** (в т.ч. аварий),составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Заказчика.**
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности **Управляющей организации,** (в т.ч. аварий),составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств,оплаченных **Заказчиком** за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.
5. В случае ограничения **Заказчиком** доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности **Управляющей организации**, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Заказчика**
6. При привлечении **Заказчиком** сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности **Заказчика** и/или **Управляющей организации,** ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу **Собственника**, общему имуществу, имуществу других **Заказчиков,** имуществу **Управляющей организации** или третьих лиц, несет **Заказчик**. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Заказчика*.**

** В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно после выставления Управляющей организацией соответствующего счета.*



Отопление до контргайки радиатора отопления в помещении

ГВС до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении

ХВС до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении

КНС до первого раструба в помещении

Эл.сеть до зажимов эл. Счетчика

Приложение №7
к Договору управления
№03/14/15/16/П
от «28» декабря 2010г.

Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность*

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
1. Холодное водоснабжение		
1.1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: а) 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа единовременно, а при аварии тупиковой магистрали - 24 часа	За каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом Примечания 1
1.2. Постоянное соответствие состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам: нарушение качества не допускается	Отклонение состава и свойств холодной воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	При несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: а) в Многоквартирных домах и жилых домах: - не менее 0,03 МПа (0,3 кГс/см1); - не более 0,8 МПа (6 кГс/см1); б) у водоразборных колонок - не менее ОД МПа (1 кГс/см’)	Отклонение давления не допускается	За каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2. Горячее водоснабжение		
12.2. Обеспечение температуры горячей воды в точке разбора: а) не менее 60ºС для открытых систем централизованного теплоснабжения; б) не менее 50ºС для закрытых систем централизованного теплоснабжения; в) не более 75ºС для любых систем теплоснабжения	Допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: а) в ночное время (с 23 до 6 часов) не более чем на 5ºС; б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3ºС	а) За каждые 3º Снижения температуры свыше допустимых отклонений размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности нарушения; б) при снижении температуры горячей воды ниже 40ºС оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
2.3. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды	Отклонение состава и свойств горячей воды от действующих санитарных норм и правил не	При несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам плата не вносится за каждый день предоставления

действующим санитарным нормам и правилам	допускается	коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2.4. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора: - не менее 0,03 МПа (0,3 кГс/см’); - не более 0,45 МПа (4,5 кГс/см’)	Отклонение давления не допускается	За каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; 6) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
3. Водоотведение		
3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва водоотведения: а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа единовременно (в том числе при аварии)	За каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения, размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом Примечания 1
4. Электроснабжение		
4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: а) 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; б) 24 часа - при наличии одного источника питания	За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом Примечания 1
4.2. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам	Отклонение напряжения, частоты от действующих федеральных стандартов не допускается	За каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период), размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом Примечания 1
5. Отопление		
6.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	Допустимая продолжительность перерыва отопления: а) не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) не более 16 часов» - при температуре воздуха в жилых помещениях от нормативной до 12ºС; в) не более 8 часов - при температуре воздуха в жилых помещениях от 12º до 19º С г) не более 4 часов - при температуре воздуха в жилых помещениях от 10º до 8º С	За каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления, размер ежемесячной платы снижается наОД 5% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом Примечания 1
6.2. Обеспечение температуры воздуха: а) в жилых помещениях не ниже +18º С (в угловых комнатах +20º С), а в	Отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается	За каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается: а) на 0,15% от размера платы, определенной

районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 3ºС и ниже +20º (+22) º С; б) в других помещениях -в соответствии с ГОСТ Р 51617-2000. Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0 до 5 часов) - не более 3º С. Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4ºС		исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры; б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы исходя из нормативов потребления
6.3. Давление во внутридомовой системе отопления: а) с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кГс/сма); б) с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1,0 МПа (10 кГс/см*); в) с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кГс/см') выше статического давления, требуемого для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем	Отклонение давления более установленных значений не допускается	За каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)

* Порядок определяется в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением РФ.

Примечания:

1) В случае перерывов в предоставлении коммунальных услуг, превышающих установленную продолжительность, плата за коммунальные услуги, при отсутствии индивидуальных или коллективных приборов учета, снижается на размер стоимости непредоставленных коммунальных услуг. Объем (количество) непредоставленного коммунального ресурса рассчитывается исходя из норматива потребления коммунальной услуги, количества потребителей (для водоснабжения, водоотведения, газоснабжения и электроснабжения) или общей площади (для отопления) жилых помещений, а также времени непредоставления коммунальной услуги.

2) Перерыв электроснабжения (п. 4.1) не допускается, если он может повлечь отключение насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

3) Требования п. 6.2 применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.

Приложение №8
к Договору управления
№03/14/15/16/П
от «28» декабря 2010г.

ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ
УСТРАНЕНИЯ НЕИСПРАВНОСТЕЙ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ВНЕПЛАНОВОГО (НЕПРЕДВИДЕННОГО) ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ ЖИЛЫХ ДОМОВ И ИХ ОБОРУДОВАНИЯ

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, и пр., расстройство их креплений)	5 суток
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен: в зимнее время в летнее время	 1 сутки 3 суток
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сутки
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сутки
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	Немедленно
Неисправности мусоропроводов	1 сутки
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилого дома или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 часов
Неисправности во вводнораспредительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 суток
Неисправности лифта	Не более 1 суток

Приложение №9
к Договору управления
№03/14/15/16/П
от «28» декабря 2010г.

Цены и тарифы на услуги, предоставляемые по настоящему договору.

№	Наименование услуги	Цена	Примечание
1.	Содержание и ремонт	**30,77 руб./м.кв**. – тариф рекомендованный Администрацией г. Дубны Московской области на 2011 год, Постановление № 629-ПГ от 09.12.2010г	25,86 руб./м.кв., тариф применяемый в 2010г.
2.	Холодное водоснабжение	**15,51 руб./м.куб**., тариф утвержденный Администрацией г. Дубны Московской области на 2011 год, Постановление № 712-ПГ от 27.12.2010г.	13,84 руб./м.куб., тариф применяемый в 2010г.
3.	Горячее водоснабжение	**101,5 руб./м.куб**., утвержденный Администрацией г. Дубны Московской области на 2011 год, Постановление № 712-ПГ от 27.12.2010г.	88,63 руб./м.куб., тариф применяемый в 2010г.
4.	Водоотведение (канализование)	**22,17 руб./м.куб**., тариф утвержденный Администрацией г. Дубны Московской области на 2011 год, Постановление № 712-ПГ от 27.12.2010г.	20,44 руб./м.куб., тариф применяемый в 2010г.
5.	Отопление	**18,92 руб./м.кв**., тариф утвержденный Администрацией г. Дубны Московской области на 2011 год, Постановление № 712-ПГ от 27.12.2010г.	16,45 руб./м.кв. – тариф, применяемый в 2010г.
6.	Круглосуточное дежурство, консьерж	**4,37 руб./м.кв**.	295 руб./мес. с каждой квартиры – тариф применяемый в 2010г.
10.	Сервисное обслуживание домофона	**22 руб./месяц** с каждой квартиры	20 руб./мес. – тариф, применяемый в 2010г.

Управляющая организация:
Генеральный директор

_____ **А.Д. Хачатрян**

Заказчик:
Председатель Правления

_____ **М.А. Викулин**