Проект договора, представленный на голосование собственникам помещений многоквартирного дома № 3 на внеочередном общем собрании, проводимом в период с 08.09.2018 по 30.09.2018 в форме очно-заочного голосования

Договор управления многоквартирным домом

Московская область, г. Домодедово «___» _____ 2018 г.

Гражданин(ка) _____
имеющий(-ая) паспорт _____, выдан _____
_____дата выдачи _____, код подразделения _____, зарегистрированный(-ая) по адресу: _____
_____, который(-ая) на основании _____,
является собственником (будущим собственником) Квартиры (помещения) № _____, общей площадью _____ кв. м. (далее – **Помещение**), расположенного в многоквартирном доме по адресу: Московская область, г. Домодедово, мкр. Южный, ул. Курыжова д. 3, (далее – **Многоквартирный дом**), именуемый (-ая) в дальнейшем - «**Собственник**», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «РИТМ», именуемое в дальнейшем «**Управляющая компания**», в лице Генерального директора Султанова Фуада Фейзрахмановича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Термины и определения

1.1. При исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значение, указанное в Приложении №1 к настоящему Договору.

2. Предмет Договора

2.1. Настоящий Договор заключен на основании решения принятого общим собранием собственников помещений по выбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: **Московская область, город Домодедово, мкр. Южный, ул. Курыжова, д. 3 (далее – Многоквартирный дом)** Управляющая компания обязуется по заданию Собственника в течение срока действия настоящего Договора за плату выполнять работы и оказывать услуги по Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять Собственнику помещения в многоквартирном доме коммунальные услуги, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, а именно:

2.1.1. выполнение работ и оказание услуг по Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в данном Многоквартирном доме, предусмотренных Приложением №2 к настоящему Договору, в полном объеме, как своими силами, так и путем заключения договоров с Обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию и текущему ремонту;

2.1.2. осуществление самостоятельно выбора обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними соответствующих договоров;

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

2.1.4. осуществление контроля и требование исполнения договорных обязательств Обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Собственнику Коммунальных услуг, сроков периодичности и качества выполнения работ и оказания услуг по Содержанию и Текущему ремонту, указанных в Приложении №2 к Договору, либо иных услуг, определенных (утвержденных) решением общего собрания Собственников;

2.1.5. приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам с Обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями;

2.1.6. осуществление своими силами или путем привлечения третьих лиц начисления, сбора, при наличии оснований перерасчета платежей Собственнику за услуги и работы по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту, Коммунальные услуги, дополнительные услуги, утвержденные решением общего собрания Собственников, и перечисление указанных платежей организациям, выполняющим такие работы и/или услуги, поставляющим коммунальные ресурсы в Многоквартирный дом;

2.1.7. установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств Обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями, участие в составлении соответствующих актов и обеспечение защиты прав и интересов Собственника как потребителя жилищных, Коммунальных и прочих услуг;

2.1.8. установление фактов причинения вреда имуществу Собственника в Многоквартирном доме и выдача документов, подтверждающих установление указанных фактов;

2.1.9. подготовка и предоставление Собственнику предложений по проведению дополнительных работ по Содержанию и Текущему ремонту, дополнительных работ и услуг по обеспечению сохранности Общего имущества, расчет расходов на их проведение, а также подготовка предложений Собственнику относительно

необходимости проведения Капитального ремонта (в части работ, не входящих в региональную программу капитального ремонта), перечня и сроков проведения таких работ по Капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение;

2.1.10. расчет размеров платежей для каждого Собственника;

2.1.11. принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на Многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;

2.1.12. прием и рассмотрение в течение 30 (тридцати) календарных дней обращений, жалоб Собственников на действия (бездействие) Ресурсоснабжающих и/или Обслуживающих организаций, с которыми Управляющей компанией заключены договоры, иных обращений граждан, если иной срок их рассмотрения не предусмотрен действующим законодательством РФ;

2.1.13. выдача Собственнику выписки из финансово-лицевого счета в день обращения;

2.1.14. ведение статистической и иной информации и документации по Многоквартирному дому и лицам, пользующимся Помещениями в них;

2.1.15. хранение копий правоустанавливающих документов на Помещения, копий документов, подтверждающих право Собственника на Помещения, а также иных документов, являющихся основанием для проживания граждан в Помещениях;

2.1.16. проведение регистрации опасных производственных объектов (лифтов и т.п.) и страхования гражданской ответственности при эксплуатации опасных производственных объектов;

2.1.17. в установленном законодательством порядке предоставление третьим лицам за плату в пользование или аренду помещений, относящихся к Общему имуществу в Многоквартирном доме, предоставление в пользование частей Общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе отдельных конструктивных элементов Многоквартирного дома, размещения в объектах, относящихся к Общему имуществу в Многоквартирном доме, или размещение на них имущества (оборудования и т.п.) третьих лиц;

2.1.18. в установленном законодательством РФ порядке заключение договоров с третьими лицами на сдачу в аренду или пользование помещений, относящихся к Общему имуществу, предоставление в пользование частей Общего имущества, в т.ч. отдельных конструктивных элементов Многоквартирного дома, размещение в них или на них имущества или оборудования третьих лиц, проведение в них работ и т.д., с последующим направлением полученных денежных средств на цели, работы или услуги, установленные общим собранием Собственников;

2.1.19. совершение других действий, направленных на Управление Многоквартирным домом, оказание иных услуг и выполнение иных работ, в случае принятия общим собранием Собственников решения об их выполнении (оказании/проведении) и установлении размера платы за них для каждого Собственника;

2.2. Перечень работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту указан в Приложении №2 к Договору. Перечень работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту может быть изменен по решению общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей компании. Перечень работ и услуг, предусмотренный Приложением №2 к Договору, устанавливается исходя из требований Собственника и требований законодательства к обеспечению надлежащего содержания Общего имущества в Многоквартирном доме.

Периодичность оказания услуг и выполнения работ по Содержанию и Текущему ремонту определяется в соответствии с законодательством РФ, постановлениями Правительства РФ, СаНПиН, СНиП, нормативными актами федеральных органов исполнительной власти, а в их отсутствие нормативными актами субъекта РФ, действующими на дату их оказания (выполнения).

2.3. Состав Общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется Управление, предусмотрен в Приложении №3 к Договору.

2.4. Перечень коммунальных услуг, которые предоставляет Управляющая компания:

2.4.1. услуги, предоставляемые Потребителю в жилом или в нежилом Помещении: холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение;

2.4.2. услуги, предоставленные на общедомовые нужды: холодное, горячее водоснабжение, электроснабжение, отопление;

2.5. Качество предоставляемых по настоящему Договору Коммунальных услуг должно соответствовать требованиям, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации.

2.6. Перечень дополнительных услуг, помимо предусмотренных Приложением №2 к Договору, сроки их оказания, могут быть установлены решением общего собрания Собственников Помещений в Многоквартирном доме за дополнительную плату.

2.7. В случае принятия общим собранием Собственников в установленном законодательством РФ порядке решения об изменении перечня работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту, предусмотренного Приложением №2 к Договору, и/или установления дополнительных услуг, помимо указанных в Приложении №2 к Договору, Управляющая компания начинает или прекращает их предоставление своими силами или с привлечением третьих лиц не позднее 30 (тридцати) дней с даты принятия общим собранием Собственников соответствующего решения. В предусмотренном настоящим пунктом случае подписание дополнительного соглашения к Договору не требуется.

3. Права и обязанности Сторон:

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Исполнять обязанности и полномочия по Управлению Многоквартирным домом, выполнять работы и оказывать услуги по Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме, указанные в Приложении №2 к Договору, или иные услуги, установленные общим собранием Собственников.

3.1.2. Обеспечивать предоставление Коммунальных услуг Собственнику, качество которых должно соответствовать требованиям законодательства РФ при условии ввода в эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения с использованием которых коммунальные ресурсы поставляются до внешней границы стены Многоквартирного дома.

3.1.3. Осуществлять контроль за соблюдением условий заключенных с Обслуживающими и Ресурсоснабжающими организациями договоров, в том числе по объему, качеству работ и услуг, срокам их оказания, с правом подписания актов выполнения работ и оказания услуг, актов об отсутствии поставки коммунальных ресурсов или их недопоставки, поставки коммунальных ресурсов ненадлежащего качества, с последующим перерасчетом размера платы за коммунальные ресурсы в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством РФ и договорами с ними.

3.1.4. Выполнять своими силами или обеспечить выполнение третьими лицами иных услуг и работ, перечень, сроки оказания (выполнения) и стоимость которых установлена решением общего собрания Собственников, в соответствии с условиями настоящего Договора и действующего законодательства РФ.

3.1.5. Своими силами или путем привлечения третьих лиц производить начисление, сбор и при наличии оснований перерасчет Обязательных платежей Собственникам Помещений в Многоквартирном доме и перечисление полученных денежных средств Обслуживающим, Ресурсоснабжающим и прочим организациям, выполняющим работы и оказывающим услуги по заключенным Управляющей компанией договорам.

3.1.6. Оформлять и предоставлять Собственнику платежные документы на оплату не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, для перечисления ими Обязательных платежей на расчетный счет Управляющей компании при условии своевременного предоставления указанными лицами сведений о своем праве на Помещения и месте жительства/месте нахождения организаций.

3.1.7. Организовать прием и рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника на качество оказываемых ему услуг по настоящему Договору и качество выполняемых работ, оказываемых услуг Обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями, вести учет таких обращений и жалоб, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков.

3.1.8. В сроки, установленные законодательством РФ, принять проектную, техническую, исполнительную документацию на Многоквартирный дом (в т.ч. на внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, системы теплоснабжения, вентиляции и другие объекты Общего имущества), инструкцию, вести, хранить и вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.9. Принимать от Собственника копии правоустанавливающих документов на Помещения, копии документов, подтверждающих право на Помещения, а также документов, являющихся основанием для вселения и проживания граждан в Помещениях Многоквартирного дома, организовать хранение указанных копий документов.

3.1.10. Информировать Собственника Помещения посредством размещения объявлений на стендах в подъездах Многоквартирного дома и на сайте Управляющей компании о сроках, причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении одной или нескольких Коммунальных услуг, за исключением установленных законодательством РФ случаев ограничения или приостановления предоставления Коммунальных услуг без предварительного уведомления.

3.1.11. Обеспечить выдачу по требованию Собственника выписки из финансово-лицевого счета.

3.1.12. Принимать участие в приемке индивидуальных приборов учета Коммунальных ресурсов в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.1.13. При необходимости направлять Собственнику Помещения предложения о проведении Капитального ремонта Общего имущества в Многоквартирном доме (в части работ, не входящих в региональную программу капитального ремонта) с подтверждением необходимости этих работ с точки зрения безопасности эксплуатации Многоквартирного дома, о проведении дополнительных работ или оказании услуг, не предусмотренных Договором, сроков их проведения, с расчетами их стоимости и затрат для каждого Собственника для принятия Собственниками на общем собрании решения об их выполнении.

3.1.14. На основании заявления заинтересованного лица направлять своего сотрудника для осмотра и составления соответствующего комиссионного акта нанесения ущерба Общему имуществу в Многоквартирном доме, Помещению или имуществу проживающих в нем лиц.

3.1.15. После ввода в эксплуатацию общедомовых приборов учета ежемесячно снимать их показания, вести учет их показаний, после ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета принимать от Собственника показания, в т.ч. способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (сеть Интернет и др.) и использовать их при расчете размера платы за Коммунальные услуги, проводить проверки достоверности сведений о показаниях индивидуальных приборов учета в соответствии с законодательством РФ.

3.1.16. В случае временного прекращения предоставления отдельных видов Коммунальных услуг, при проведении плановых ремонтных работ (за исключением аварийных ситуаций) не менее чем за три рабочих дня, при условии получения в указанный срок информации от Ресурсоснабжающей организации, известить об этом

Собственника путём размещения соответствующей информации в местах общего пользования Многоквартирного дома.

3.1.17. Информировать Собственника об изменении размера платы за Коммунальные услуги не позднее, чем за 10 рабочих дней до введения новых тарифов или цен, в случае наличия информации в указанный период, а также информировать Собственника об изменении реквизитов Управляющей компании не позднее 30 дней с момента их изменения путем размещения информации в платежных документах и/или в местах общего пользования Многоквартирного дома, на сайте Управляющей компании.

3.1.18. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений с указанной информацией в местах общего пользования Многоквартирного дома, на информационных стендах и на сайте Управляющей компании.

3.1.19. Обеспечить доставку Собственнику платежных документов не позднее 1 (Первого) числа месяца, следующего за истекшим.

3.1.20. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого полугодия года, следующего за истекшим календарным годом. Отчет об исполнении настоящего Договора размещается Управляющей компанией в соответствии с требованиями законодательства РФ о раскрытии информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами.

3.1.21. Осуществлять обработку персональных данных Собственника в соответствии с требованиями законодательства РФ.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, самостоятельно осуществлять выбор Обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций, для заключения с ними договоров, для исполнения своих обязательств по Договору.

3.2.2. Взыскивать задолженность с Собственника по оплате Обязательных платежей, а также установленную законом неустойку (пени).

3.2.3. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированных перепланировках и/или переоборудованиях Помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.4. Информировать компетентные органы о длительном проживании в Помещениях лиц, не вселенных Собственниками в Помещения в установленном законодательством РФ порядке. Проводить доначисление Собственнику Обязательных платежей с учетом фактического проживания указанных лиц (в случае отсутствия в таком Помещении введенных в эксплуатацию индивидуальных приборов учета).

3.2.5. В установленном законом порядке определять третьих лиц и заключать с ними договоры о предоставлении в пользование или аренду помещений, относящихся к Общему имуществу в Многоквартирном доме, предоставлении в пользование части Общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе отдельных конструктивных элементов Многоквартирного дома, о размещении в объектах, относящихся к Общему имуществу в Многоквартирном доме, или на них имущества (оборудования и т.п.) третьих лиц на основании решения общего собрания Собственников помещений о наделении Управляющей компании полномочиями на заключение соответствующих договоров.

3.2.6. Представлять интересы Собственника Помещения, связанные с Управлением Многоквартирным домом.

3.2.7. По решению общего собрания Собственников инвестировать средства в Общее имущество с их последующим возмещением Собственником, в порядке и размерах, определенных решением общего собрания Собственников.

3.2.8. Выполнять работы и оказывать услуги в отношении Общего имущества, не предусмотренные перечнем (Приложение №2 к Договору), если необходимость их проведения, вызвана угрозой жизни и здоровья лиц, проживающих в Помещениях, устранением последствий аварий или угрозой причинения ущерба Общему имуществу в Многоквартирном доме. Выполнение таких работ оплачивается за счет средств, поступивших на расчетный счет Управляющей компании от Собственника Помещений в Многоквартирном доме по оплате Обязательных платежей.

3.2.9. Требовать допуск уполномоченных работников инженерной службы Управляющей компании в согласованное с Собственником время в его Помещение с целью создания комфортных условий проживания Собственника, обеспечения надлежащей эксплуатации и бесперебойного функционирования инженерных систем, с использованием которых предоставляются Коммунальные услуги в Многоквартирном доме, относящихся к Общему имуществу и находящихся (проходящих) в Помещениях, для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту таких инженерных систем. О днях необходимого предоставления доступа в Помещения для выполнения предусмотренных настоящим пунктом работ и услуг Управляющая компания информирует Собственника в установленном законом порядке.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Исполнять обязательства, предусмотренные законодательством РФ, решениями общего собрания Собственников и Договора.

3.3.2. В установленном настоящим Договором порядке и сроки вносить Плату за содержание жилого/нежилого помещения, Коммунальные услуги (ресурсы), дополнительные услуги, установленные решением общего собрания Собственников, в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

3.3.3. Использовать принадлежащие Помещения по их назначению и поддерживать их в надлежащем состоянии;

3.3.4. Бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям, не осуществлять парковку автотранспорта на зеленых насаждениях придомовой территории. В случае причинения вреда объектам благоустройства и зеленым насаждениям причинивший вред Собственник обязан за свой счет восстановить их или возместить документально подтвержденные понесенные Управляющей компанией расходы на их восстановление в течение 5 дней с момента получения требования об их возмещении;

3.3.5. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к Общему имуществу;

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

3.3.7. Соблюдать Правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами.

3.3.8. В случае изменения нагрузки на электрическую сеть Помещения в сторону увеличения или распределения нагрузок по фазам в результате установки приборов и оборудования высокой мощности предоставлять в Управляющую компанию согласованный с электроснабжающей организацией проект.

3.3.9. Проводить реконструкцию, переустройство или перепланировку Помещения в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

3.3.10. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств в электрощитах, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;

3.3.11. Немедленно сообщать Управляющей компании в аварийно-диспетчерскую службу о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества.

3.3.12. Предоставлять Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ.

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

3.3.14. С момента получения сообщения (уведомления) от Управляющей компании по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) явиться в согласованное сторонами время в Управляющую компанию.

3.3.15. Ознакомить всех совместно проживающих с Собственником граждан с условиями настоящего Договора.

3.3.16. В случае проведения переустройства и (или) перепланировки Помещения в течение 7 (семи) рабочих дней с момента внесения изменений в данные плана технической инвентаризации на помещение, передать в Управляющую компанию копию плана БТИ на Помещение;

3.3.17. С момента ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета ежемесячно до 24 (двадцать четвертого) числа каждого месяца подавать показания приборов учета в Управляющую компанию.

3.3.18. В случае не подачи показаний индивидуальных приборов учета Управляющей компании в вышеуказанный срок, начисление Управляющей компанией платежей и оплата Собственником за коммунальные услуги производится в соответствии с п. 4.7, 4.8. Договора.

3.3.19. При наличии в Помещении индивидуальных приборов учета нести ответственность за их сохранность и целостность, целостность пломб на них, сообщать представителю Управляющей компании не позднее 3 (трех) суток, о дате и характере неисправности или повреждения индивидуального прибора учета или повреждения пломбы на нем.

3.3.20. Самостоятельно оплачивать услуги по техническому обслуживанию, ремонту и поверке индивидуальных приборов учета, независимо от пользования услугами холодного и горячего водоснабжения.

3.3.21. Поверка индивидуальных приборов учета воды осуществляется Собственником за свой счет (не входит в плату по настоящему Договору) в установленном порядке по истечении межповерочного интервала в соответствии с требованиями технической документации предприятия-изготовителя прибора учета. Приборы учета должны быть опломбированы. Установка и эксплуатация неопломбированных приборов учета запрещается.

3.3.22. В течение трех рабочих дней с момента заключения договора найма (аренды) или изменения реквизитов Собственник, или количества проживающих в Помещении граждан, либо изменении сведений о праве на Помещение, обязан предоставлять Управляющей компании нижеуказанные сведения:

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность оплаты Управляющей компании за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, отопление Помещения в размере пропорциональном общей площади Помещения, а также за обязанность оплаты за коммунальные и прочие услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора с предоставлением копии договора найма/аренды, дополнительных соглашений к ним;

- об изменении своих паспортных данных (реквизитов) и/или адреса для переписки и уведомлений, указанных в Договоре, с предоставлением копии паспорта;

- о возникновении или изменении, прекращении права на Помещение с предоставлением копий правоустанавливающих документов.

3.3.23. Производить установку наружных технических средств (кондиционеров, антенн и т.п.) в установленном законодательством РФ порядке.

3.3.24. Допускать в указанных в п. 3.2.9. Договора случаях, работников Управляющей компании для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту Общего имущества, расположенного в Помещениях. В случае нарушения Собственником предусмотренных настоящим пунктом обязательств (не согласования с Управляющей компанией времени допуска в Помещение или отказа в допуске) при возникновении аварийных ситуаций, Управляющая компания ответственности не несет, а причиненный такой аварией ущерб подлежит возмещению лицом, не допустившим или не согласовывающим время доступа представителей Управляющей компании в свое Помещение.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри Помещения, владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему Помещением.

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

3.4.3. Требовать от Управляющей компании в установленном порядке перерасчета Платы за содержание жилого/нежилого помещения в связи с несоответствием услуг и работ по Содержанию и Текущему ремонту перечню, составу и периодичности в установленном законодательством РФ порядке;

3.4.4. Осуществлять контроль выполнения Управляющей компанией ее обязательств по Договору путем:

3.4.4.1. получения от Управляющей компании информации о действиях по управлению Многоквартирным домом или мероприятиях по Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в порядке, определенном Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Правительством РФ;

3.4.4.2. участия в согласованное с Управляющей компанией время в осмотрах Общего имущества, проводимых Управляющей компанией;

3.4.4.3. присутствия в согласованное с Управляющей компанией время при оказании услуг и/или выполнении работ по настоящему Договору;

3.4.4.4. привлечения за свой счет для контроля за качеством оказания услуг и/или выполнения работ Управляющей компанией по настоящему Договору специализированных экспертных организаций;

3.4.4.5. ознакомления с предоставленным в соответствии с законодательством и настоящим Договором отчетом Управляющей компании об исполнении настоящего Договора.

3.5. Собственник не вправе:

3.5.1. Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к Общему имуществу, а также иного Общего имущества, нарушать колористический паспорт Многоквартирного дома. Проводить переоборудование и/или перепланировку без разрешения органа местного самоуправления.

3.5.2. Изменять нагрузку на электрическую сеть квартиры в сторону увеличения или распределения нагрузок по фазам в результате установки приборов и оборудования высокой мощности без проекта, согласованного с электроснабжающей организацией;

3.5.3. Устанавливать, подключать и использовать дополнительные секции приборов центрального отопления, не предусмотренную проектом регулирующую и запорную арматуру;

3.5.4. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления), сливать в системы канализации жидкие отходы, содержащие остатки цемента, гипса, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение систем. Убытки Управляющей компании, вызванные нарушением условий данного пункта Договора, возмещает Собственник, допустивший такое нарушение, в размере фактических документально подтвержденных затрат Управляющей компании, понесенных ей для устранения причиненного Общему имуществу ущерба.

3.5.5. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки Коммунальных услуг (в т.ч. совершать действия, связанные с нарушением пломбировки индивидуальных приборов учета, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и оборудования и их демонтажем), самостоятельно осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, их обслуживание и ремонт;

3.5.6. Подключать и использовать приборы и оборудование, не отвечающие санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов;

3.5.7. Производить отделочные и ремонтные работы, сопряженные с шумом, совершать иные действия, нарушающие тишину и покой граждан, в периоды времени, в которые не допускается нарушение тишины и покоя граждан в соответствии с Законом Московской области от 07.03.2014 N 16/2014-ОЗ «Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области»;

3.5.8. Применять при производстве отделочных и ремонтных работ оборудование и инструменты, вызывающие превышение нормативно допустимого уровня шума и вибрации;

3.5.9. Проводить отделочные и ремонтные работы без специальных мероприятий, исключающих причинение ущерба смежным помещениям, загромождать и загрязнять строительными материалами и (или)

отходами эвакуационные пути, другие места общего пользования в Многоквартирном доме, использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

3.5.10. Выполнять работы:

- по устройству полов с подогревом от общедомовых систем водоснабжения и отопления;
- предусматривающие ликвидацию, либо уменьшение сечения каналов естественной вентиляции;
- предусматривающие увеличение нагрузки на несущие конструкции сверх допустимых по проекту при устройстве стяжек в полах, замене перегородок из легких материалов на перегородки из тяжелых материалов, размещении дополнительного оборудования в помещениях квартир;
- по переносу радиаторов в застекленные лоджии, балконы;
- по устройству проемов, вырубке ниш, пробивке отверстий в стенах-пилонах, стенах-диафрагмах и колоннах (стойках, столбах), а также в местах расположения связей между сборными элементами;
- по устройству штроб в горизонтальных швах и под внутренними стеновыми панелями, а также в стеновых панелях и плитах перекрытий под размещение электропроводки, горизонтальных штроб для разводки трубопроводов.

4. Размер и порядок оплаты по Договору

4.1. Обязательные платежи включают в себя:

4.1.1. Плату за содержание жилого/нежилого помещения, включающую плату за услуги и работы по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в них. Плата за содержание жилого/нежилого помещения включает также плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

4.1.2. плату за Коммунальные услуги;

4.1.4. взнос на Капитальный ремонт, устанавливаемый в соответствии с законодательством РФ;

4.1.5. в случае принятия общим собранием Собственников в Многоквартирном доме решения о проведении иных работ или оказании иных услуг, установления сроков их проведения и размера платы за них для каждого Собственника, Обязательные платежи включают плату за такие услуги в установленном общим собранием Собственников размере.

4.2. Стоимость выполняемых Управляющей компанией работ и оказываемых услуг по Управлению, Содержанию и Текущему ремонту в месяц по настоящему Договору, составляет:

- 25 (двадцать пять) рублей 67 копеек с 1 (одного) квадратного метра общей площади помещений до 30.04.2019;
- 28 (двадцать восемь) рублей 00 копеек с 1 (одного) квадратного метра общей площади помещений– с 01.05.2019 по 31.12.2019;
- 31 (тридцать один) рубль 00 копеек с 1 (одного) квадратного метра общей площади помещений– с 01.01.2020 по 31.12.2020.

С 01.01.2021 стоимость выполняемых управляющей организацией работ и оказываемых услуг утверждается решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. В случае отсутствия вышеуказанного решения размер платы увеличивается, но не более, чем на 5 % в год, а также не может превышать ежегодно утверждаемый органом местного самоуправления размер платы за содержание жилого помещения для собственников помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, для категории домов с лифтом и с мусоропроводом, оборудованные автоматической системой пожарной сигнализации.

4.3. Оплата за услуги и работы по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в нем, иных платежей, установленных общим собранием Собственником за 1 кв.м. общей площади Помещения, а также за отопление помещений производится Собственником – пропорционально Доле в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме (если плата за дополнительные услуги установлена за одно Помещение, их оплата производится исходя из количества Помещений Собственника.

4.4. Оплата за услуги и работы по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в нем по Договору производится путем внесения Собственником Платы за содержание жилого/нежилого помещения Управляющей компании. Оплата всех услуг и работ, предусмотренных Договором, производится Собственником, путем внесения Обязательных платежей. Наниматели вносят Управляющей компании плату за содержание жилого помещения, Коммунальные услуги в соответствии с законодательством РФ.

4.5. Размер платы Собственника за Коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, утвержденным в установленном законодательством РФ порядке.

4.6. Плата за Коммунальные услуги (кроме отопления) рассчитывается исходя из объема их потребления, определенного на основании показаний индивидуальных приборов учета, начиная с даты ввода в эксплуатацию приборов и узлов учета потребления коммунальных ресурсов. До ввода в эксплуатацию или при отсутствии приборов учета коммунальных ресурсов размер платы за Коммунальные услуги определяется исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных в установленном законодательством РФ порядке.

Плата за Коммунальные услуги, в т.ч. отопление, рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.7. После ввода в эксплуатацию приборов учета в случае выхода из строя или утраты, истечения срока эксплуатации, определяемого периодом до очередной поверки индивидуального прибора учета, а также в случае не предоставления в Управляющую компанию показаний индивидуального прибора учета или отказа в допуске представителей Управляющей компании к прибору учета, расположенному в Помещении, объемы потребления Коммунальных ресурсов для расчета размера платы за Коммунальные услуги исчисляются как среднемесячное потребление коммунальных ресурсов и среднемесячный объем отведенных бытовых стоков, определенные по указанному прибору за период не менее 1 года, а если период работы индивидуального или коллективного прибора учета составил меньше 1 года, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев.

4.8. По истечении 3 месяцев, за которые плата за Коммунальную услугу (услуги) была рассчитана в соответствии с п.4.7. Договора, плата за Коммунальную услугу (услуги) рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утвержденными Правительством РФ, исходя из нормативов потребления соответствующих Коммунальных услуг.

4.9. Стоимость услуг Договора, и порядок их оплаты, определяется решением общего собрания Собственников Помещений в Многоквартирном доме.

4.10. Каждый Собственник ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим, вносит предусмотренные разделом 4 настоящего Договора платежи Управляющей компании.

5. Ответственность Сторон

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

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

5.3. Управляющая компания несет ответственность по срокам, объему и качеству услуг и работ по Управлению, Содержанию и Текущему ремонту, в том числе выполняемых привлеченными ей на основании договоров Обслуживающими организациями. Управляющая компания не несет ответственность по срокам, объему и качеству услуг и работ по Содержанию и Текущему ремонту при непредставлении ей документов, указанных в п. 2.1.12. настоящего Договора, на весь период до их предоставления.

5.4. Управляющая компания не несет ответственность за необеспечение Коммунальными услугами, за качество, сроки, бесперебойность и объем предоставления Коммунальных услуг в случае, если не введены в эксплуатацию в установленном порядке инженерные сети или сооружения, с использованием которых коммунальные ресурсы поставляются в Многоквартирные дома.

6. Порядок изменения и прекращения Договора

6.1. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

6.2. Настоящий Договор может быть прекращен:

6.2.1. По соглашению Сторон.

6.2.2. В одностороннем порядке собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если Управляющая компания не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

6.2.3. В случае ликвидации Управляющей компании.

6.2.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

6.3. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей компанией и Собственником.

6.4. Расторжение Договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате фактически выполненных работ и оказанных услуг Управляющей компанией в период действия настоящего Договора.

7. Срок действия Договора

7.1.Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами и действует в течение 3 (трех) лет с даты принятия решения общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, на основании которого заключен настоящий Договор.

При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

7.2. Полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.1.1.-2.1.19 настоящего

Договора, передаются Собственником и приобретаются Управляющей компанией с даты заключения настоящего Договора;

8. Разрешение споров

8.1. Споры, возникающие при выполнении обязательств по настоящему Договору, разрешаются сторонами путем переговоров.

8.2. В случае не достижения согласия, спор передается на разрешение суда по месту нахождения Многоквартирного дома в порядке, предусмотренном законодательством РФ, а в случае подсудности спора мировому судье - спор передается мировому судье судебного участка, включающего адрес Многоквартирного дома. Срок рассмотрения претензий составляет 30 дней с момента ее получения.

9. Прочие положения

9.1. Любые положения, изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть оформлены в письменной форме и подписаны Сторонами, после чего они будут являться неотъемлемыми частями Договора.

9.2. В случае не уведомления одной из Сторон об изменении своих реквизитов в установленный Договором срок, надлежащим признается исполнение обязательств по реквизитам, указанным в Договоре. Управляющая компания уведомляет Собственника об изменении своих реквизитов путем размещения соответствующей информации на сайте в сети Интернет.

9.3. В соответствии со ст. 9 Федерального закона от 27.07.06. N152-ФЗ «О персональных данных» Собственник, настоящим дает согласие Управляющей компании, на обработку их персональных данных, содержащихся в настоящем Договоре, автоматизированным и/или неавтоматизированным способами, в целях информационного обеспечения, для формирования источников персональных данных на бумажных и электронных носителях (электронная база данных, создание архива), их хранения, включая выполнение действий по сбору, систематизации, накоплению, хранению, уточнению (обновлению, изменению), распространению (в том числе передаче) и уничтожению персональных данных. Также Собственник, настоящим дают согласие Управляющей компании на передачу персональных данных, содержащихся в настоящем Договоре на бумажных и/или на электронных носителях по запросам государственных органов, в суды, арбитражные суды для осуществления государственного контроля и предоставления текста настоящего Договора в качестве доказательства в судах. Настоящее согласие действует по день действия настоящего Договора и может быть отозвано путем подачи в Управляющую компанию письменного уведомления о его отзыве.

9.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Приложения к Договору:

1. Приложение №1 - Термины и определения.
2. Приложение №2 - Перечень работ по Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме на периоды:
   - с даты заключения настоящего Договора по 30.04.2019 г.;
   - с 01.05.2019 по 31.12.2019 г.;
   - с 01.01.2020 по 31.12.2020 г.
3. Приложение №3 - Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме.

10. Адреса, реквизиты и подписи сторон:

10.1. Управляющая компания:
Общество с ограниченной ответственностью «РИТМ»

Юридический (фактический) почтовый адрес: 142000, Московская область, город Домодедово, микрорайон Южный, улица Курыжова, дом 25, помещение 4
ИНН 5009095380 КПП 500901001
Р/сч 40702810634250000051 в ФИЛИАЛ № 7701 БАНКА ВТБ (ПАО) Г. МОСКВА
К/сч 30101810345250000745
ОГРН 1145009005888

Генеральный директор

_____ Ф.Ф. Султанов
М.П.

10.2. Собственник:
Гр.(ка)

Документ: паспорт _____,
Выдан: _____
Код подразделения: _____
Адрес регистрации: _____

Тел. (_____)
Адрес электронной почты _____

_____/_____/
Ф.И.О.

Проект договора, представленный на голосование собственникам помещений многоквартирного дома № 3 на внеочередном общем собрании, проводимом в период с 08.09.2018 по 30.09.2018 в форме очно-заочного голосования

Приложение №1
к Договору управления Многоквартирным домом
от «_____» _____ 2018 г.

1. При исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

1.1. «**Многоквартирный дом**» – многоквартирный дом, расположенный по адресу: Московская область, город Домодедово, микрорайон Южный, ул. Курыжова, д.__, представляющий собой единый комплекс недвижимого имущества, в котором отдельные части предназначены для жилых и нежилых целей (Помещения) и находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников Помещений.

1.2. **«Помещение» –** часть Многоквартирного дома (в том числе квартира, комната), выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в жилых и нежилых целях.

1.3. **«Общее имущество»** – имущество в Многоквартирном доме, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым Помещениям, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, а именно:

- помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного Помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного Помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- иные помещения в Многоквартирном доме, не принадлежащие отдельным Собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей Собственников Помещений в данном доме;
- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри Помещений и обслуживающее более одного Помещения;
- земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Общее имущество находится в общей долевой собственности Собственников Помещений, не является объектом самостоятельного использования, предназначено для обслуживания, использования и доступа к Помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе.

1.4. **«Собственник»** - собственник жилого и/или нежилого Помещения в Многоквартирном доме, имеющий долю в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме.

1.5. **«Пользователь»** – лицо, пользующееся Помещением на основании соглашения или договора с Собственником Помещения или по иным, предусмотренным жилищным законодательством основаниям.

1.6. **«Доля в праве общей собственности на Общее имущество»** - доля Собственника в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, которая пропорциональна размеру общей площади, принадлежащего ему Помещения, которая рассчитывается, как соотношение общей площади Помещения к площади всех жилых и нежилых Помещений в Многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к Общему имуществу, определяет его долю в общем объеме платежей за услуги и работы по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме, прочие услуги, а также долю голосов на общем собрании Собственников Помещений.

Доля в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме возникает одновременно с правом собственности на Помещение в Многоквартирном доме, не может выделяться в натуре, отчуждаться отдельно от права собственности на Помещение и следует его судьбе.

1.7. **«Обязательные платежи»** – плата за услуги и работы по Управлению, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в нем, Коммунальные услуги, прочие услуги, связанные с Управлением, обеспечением сохранности Общего имущества в нем, утвержденные решением общего собрания Собственников.

1.8. «**Плата за содержание жилого/нежилого помещения**» - плата за услуги и работы, предусмотренные Приложением №2 к Договору.

1.9. **«Управление Многоквартирным домом»** – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания, обеспечение Содержания и Текущего ремонта Общего имущества в Многоквартирном доме, а также организацию обеспечения Собственников и Пользователей Помещений в Многоквартирном доме Коммунальными и прочими услугами.

1.10. **«Содержание Общего имущества в Многоквартирном доме»** – содержание Общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, а также организация сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов в соответствии с требованиями Собственников и в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, перечнем связанных с таким содержанием работ и услуг. Перечень работ и услуг по Содержанию установлен в Приложении №2 к настоящему Договору и может быть изменен по решению общего собрания Собственников.

1.11. **«Текущий ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме»** – ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в

Многоквартирном доме, объектов придомовой территории, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности элементов Общего имущества в Многоквартирном доме и объектов, расположенных на входящем в состав Общего имущества. Работы по Текущему ремонту выполняются в соответствии с требованиями Собственников и в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме. Перечень работ по Текущему ремонту установлен в Приложении № 2 к настоящему Договору и может быть изменен по решению общего собрания Собственников.

1.12. **«Капитальный ремонт»** – ремонт Общего имущества с целью восстановления его ресурса и улучшения его эксплуатационных показателей с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования. Перечень, сроки проведения работ по Капитальному ремонту, размер платы за Капитальный ремонт для каждого Собственника устанавливается решением общего собрания Собственников или лиц, которым будет принадлежать право собственности на помещения в Многоквартирном доме, на основании подготовленных Управляющей компанией предложений.

1.13. **«Коммунальные услуги»** – оказываемые Собственникам, Пользователям, услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, отоплению, электроснабжению.

1.14. **«Обслуживающие организации» –** организации, оказывающие услуги по Содержанию и (или) выполняющие работы по Текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме.

1.15. **«Ресурсоснабжающие организации»** – организации, осуществляющие продажу (поставку) коммунальных ресурсов.

1.16. **«Коммунальные ресурсы»-** холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия, используемые для предоставления Коммунальных услуг.

1.17. «**Ключевая справка**» - справка, в соответствии с которой генеральный подрядчик строительства Многоквартирного дома после выдачи разрешения на ввод его в эксплуатацию передает Управляющей компании ключи от жилых и нежилых Помещений в Многоквартирном доме, иных помещений, относящихся к Общему имуществу в Многоквартирном доме.

Указанные термины и определения применимы ко всему Договору.

Все вышеуказанные термины, используемые в настоящем Договоре в единственном числе, могут означать множественное число, и наоборот.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая компания:

ООО «РИТМ» _____ / Ф.Ф. Султанов /

м.п.

Пользователь (Собственник)

_____/_____/

Ф.И.О.

Приложение №2
к Договору
управления
многоквартирным
домом № _____ от
«_____» _____
2018 г.

ПЕРЕЧЕНЬ

обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших от Застройщика помещения по передаточному акту в многоквартирном доме по адресу: Московская область, г.Домодедово, мкр. Южный, ул.Курыжова, д.3

№	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	с даты заключения договора до 30.04.2019	
			Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц)
1	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов	2 раза / год	4 156,22	0,04
2	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами	2 раза / год	4 156,22	0,04
3, 9,10	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен, фасадов, перегородок многоквартирных домов	2 раза / год	30 132,62	0,29
4,5,6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий, покрытий, колонн и столбов, балок (ригелей) перекрытий, многоквартирных домов	2 раза / год	14 546,78	0,14
7	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов	2 раза / год	1 039,06	0,01
11	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов	2 раза / год	86 241,65	0,83
8,12	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в	2 раза / год	14 546,78	0,14

	многоквартирном доме (в том числе лестниц)			
13	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	2 раза / год	42 601,30	0,41
15	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов	2 раза / год	56 109,02	0,54
17	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах	2 раза / год	27 015,46	0,26
18	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах	2 раза / год	156 897,46	1,51
19	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах	2 раза / год	22 859,23	0,22
20	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования в многоквартирном доме	1 раз / месяц	83 124,48	0,80
22	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме	ежедневно	517 449,89	4,98

23	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей - ежедневно; влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа - 2 раза / неделю; мытье лестничных площадок и маршей - 2 раза / месяц; протирка пыли с подоконников, мытье и протирка дверей в помещениях общего пользования, мытье и протирка оконных рам и переплетов в помещениях общего пользования, мытье и протирка стекол в окнах в помещениях общего пользования - 2 раза / год; мытье пола кабин лифтов - ежедневно; дератизация чердаков и подвалов, дизинсекция подвалов - 2 раза / год	756 432,77	7,28

24	Работы по содержанию придомовой территории в холодный период года:	Подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2 см, сдвигание свежевыпавшего снега толщиной свыше 2 см – 1 раз / сутки; очистка территории от наледи и льда – 1 раз / двое суток; подметание территории в дни без снегопада, очистка урн от мусора, уборка контейнерных площадок – 1 раз / сутки	285 740,40	2,75
25	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года	Подметание и уборка придомовой территории, очистка урн от мусора, уборка контейнерных площадок – 1 раз / сутки; выкашивание газонов – 1 раз / месяц	169 366,13	1,63
26	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов	ежедневно	195 342,53	1,88
27	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	ежедневно	157 936,51	1,52

28	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения	ежедневно	41 562,24	0,40
		ИТОГО	**2 667 256,75**	**25,67**

Собственник:

_____

Управляющая компания:
Генеральный директор
ООО "РИТМ"

_____Султанов Ф.Ф.

м.п.

Приложение №2
к Договору
управления
многоквартирным
домом № _____ от
«_____»
_____ 2018 г.

ПЕРЕЧЕНЬ
обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших от Застройщика помещения по передаточному акту в многоквартирном доме по адресу: Московская область, г.Домодедово, мкр. Южный, ул.Курыжова, д.3

№	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	01.05.2019-31.12.2019	
			Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц)
1	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов	2 раза / год	4 533,48	0,04
2	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами	2 раза / год	4 533,48	0,04
3, 9,10	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен, фасадов, перегородок многоквартирных домов	2 раза / год	32 867,76	0,32
4,5,6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий, покрытий, колонн и столбов, балок (ригелей) перекрытий, многоквартирных домов	2 раза / год	15 867,20	0,15
7	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов	2 раза / год	1 133,37	0,01
11	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов	2 раза / год	103 905,60	1,00
8,12	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме (в том числе лестниц)	2 раза / год	15 867,20	0,15

13	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	2 раза / год	23 898,29	0,23
15	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов	2 раза / год	61 202,04	0,59
17	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах	2 раза / год	29 467,65	0,28
18	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах	2 раза / год	171 139,04	1,65
19	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах	2 раза / год	24 934,16	0,24
20	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования в многоквартирном доме	1 раз / месяц	103 905,60	1,00
22	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме	ежедневно	564 418,81	5,43

23	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей - ежедневно; влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа - 2 раза / неделю; мытье лестничных площадок и маршей - 2 раза / месяц; протирка пыли с подоконников, мытье и протирка дверей в помещениях общего пользования, мытье и протирка оконных рам и переплетов в помещениях общего пользования, мытье и протирка стекол в окнах в помещениях общего пользования - 2 раза / год; мытье пола кабин лифтов - ежедневно; дератизация чердаков и подвалов, дизинсекция подвалов - 2 раза / год	825 094,17	7,94

24	Работы по содержанию придомовой территории в холодный период года:	Подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2 см, сдвигание свежевыпавшего снега толщиной свыше 2 см – 1 раз / сутки; очистка территории от наледи и льда – 1 раз / двое суток; подметание территории в дни без снегопада, очистка урн от мусора, уборка контейнерных площадок – 1 раз / сутки	311 677,06	3,00
25	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года	Подметание и уборка придомовой территории, очистка урн от мусора, уборка контейнерных площадок – 1 раз / сутки; выкашивание газонов – 1 раз / месяц	184 739,49	1,78
26	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов	ежедневно	213 073,77	2,05
27	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	ежедневно	172 272,41	1,66

28	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения	ежедневно	45 334,84	0,44
		ИТОГО	**2 909 865,43**	**28,00**

Собственник:

_____

Управляющая компания:
Генеральный директор
ООО "РИТМ"

_____Султанов Ф.Ф.

м.п.

Приложение №2
к Договору управления
многоквартирным домом № _____ от «_____»
_____ 2018 г.

ПЕРЕЧЕНЬ
обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших от Застройщика помещения по передаточному акту в многоквартирном доме по адресу: Московская область, г.Домодедово, мкр. Южный, ул.Курыжова, д.3

№	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	01.01.2020-31.12.2020	
			Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц)
1	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов	2 раза / год	5 019,47	0,05
2	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами	2 раза / год	5 019,47	0,05
3, 9,10	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен, фасадов, перегородок многоквартирных домов	2 раза / год	36 391,19	0,35
4,5, 6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий, покрытий, колонн и столбов, балок (ригелей) перекрытий, многоквартирных домов	2 раза / год	17 568,16	0,17
7	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов	2 раза / год	1 254,87	0,01
11	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов	2 раза / год	109 100,88	1,05
8,12	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме (в том числе лестниц)	2 раза / год	17 568,16	0,17
13	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	2 раза / год	37 406,02	0,36

15	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов	2 раза / год	67 762,90	0,65
17	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах	2 раза / год	32 626,58	0,31
18	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах	2 раза / год	189 485,14	1,82
19	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах	2 раза / год	27 607,11	0,27
20	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования в многоквартирном доме	1 раз / месяц	109 100,88	1,05
22	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме	ежедневно	624 924,51	6,01

23	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей - ежедневно; влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа - 2 раза / неделю; мытье лестничных площадок и маршей - 2 раза / месяц; протирка пыли с подоконников, мытье и протирка дверей в помещениях общего пользования, мытье и протирка оконных рам и переплетов в помещениях общего пользования, мытье и протирка стекол в окнах в помещениях общего пользования - 2 раза / год; мытье пола кабин лифтов - ежедневно; дератизация чердаков и подвалов, дизинсекция подвалов - 2 раза / год	913 544,27	8,79
24	Работы по содержанию придомовой территории в холодный период года:	Подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2 см, сдвигание свежевыпавшего снега толщиной свыше 2 см – 1 раз / сутки; очистка территории от наледи и льда – 1 раз / двое суток; подметание территории в дни без снегопада, очистка урн от мусора, уборка контейнерных площадок – 1 раз / сутки	345 088,84	3,32

25	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года	Подметание и уборка придомовой территории, очистка урн от мусора, уборка контейнерных площадок – 1 раз / сутки; выкашивание газонов – 1 раз / месяц	204 543,56	1,97
26	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов	ежедневно	235 915,28	2,27
27	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	ежедневно	190 740,01	1,84
28	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения	ежедневно	50 194,74	0,48
		ИТОГО	**3 220 862,03**	**31,00**

Собственник:

_____

Управляющая компания:
Генеральный директор
ООО "РИТМ"

_____Султанов Ф.Ф.

м.п.

Проект договора, представленный на голосование собственникам помещений многоквартирного дома № 3 на внеочередном общем собрании, проводимом в период с 08.09.2018 по 30.09.2018 в форме очно-заочного голосования

Приложение №3
к Договору управления Многоквартирным домом
№ _____ от «_____» _____ 2018 г.

Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме

1.Межквартирные лестничные площадки.
2.Вестибюли.
3.Крыльцо.
4.Тамбуры.
5.Подъезды.
6.Лестницы.
7.Общие балконы, предназначенные для использования несколькими собственниками помещений (переходные балконы на лестничных клетках, на пожарных лестницах в подъезде).
8.Лифтовые холлы.
9.Лифты.
10.Лифтовые и иные шахты.
11.Коридоры.
12.Технические этажи, чердаки.
13.Подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения оборудование (технические подвалы).
14.Крыши.
15.Ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, обще-балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции.
16.Служебные помещения.
17.Кладовые.
18.Подсобные помещения.
19.Пожарные и эвакуационные выходы.
20.Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 25 настоящего Приложения до отсекающего устройства автоматической защиты (автомат) системы электроснабжения, расположенного в поэтажном щитке.
21.Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование (мусоропроводы и прочее), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого/нежилого помещения:
- водопроводные сети - от наружного фланца вводной домовой задвижки до отсекающего вентиля на отводе от стояка в помещениях собственников;
- канализационные сети – от внешней границы стены Многоквартирного дома до присоединения собственника к канализационному стояку (канализационной сети);
- тепловые сети – от наружного фланца вводной домовой задвижки до перемычки на ответвлении от стояка до отопительного прибора в помещении собственников либо до запорно-регулирующей арматуры (вентиля) на ответвлении от стояка;
- электрические сети - от домовых и(отводящих) контактов разъединительного устройства (рубильника) вводного устройства (киоска) до отсекающего устройства автоматической защиты (автомат) на помещения собственников.
22.Прилегающий земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства, в установленных границах включая: элементы озеленения и благоустройства, поверхность подъездных путей, пешеходных дорожек, мест парковки, а также подземное пространство в границах дворовой территории.
23. Иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на придомовом земельном участке.
24.Иные помещения в данном доме, не являющиеся частями квартиры и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.
25.Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены Многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая компания:
ООО «РИТМ» _____ / Ф.Ф. Султанов /
м.п.

Пользователь (Собственник): _____/_____/