

ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № _____ - _____ (Номер квартиры)

город Дубна Московской области

« _____ » _____ 20 ____ года.

Общество с ограниченной ответственностью «РегСтрой-Сервис» (Лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 445 от 30 апреля 2015 года), в лице Генерального директора Аржанов Андрей Витальевич, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и

Собственник(и) жилого помещения по адресу: Московская область, город Дубна, улица (пр-кт) _____, дом _____, квартира (Помещение) № _____, общей площадью согласно выписки из ЕГРН _____ кв.м., именуемый в дальнейшем «Собственник(и)», с другой стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее — Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора и общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и хранящегося в ООО «РегСтрой-Сервис» по адресу: 141980, Московская область, г. Дубна, ул. 9 Мая, д. 7В, стр. 2, офис 72.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников жилых помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с пунктом 1.1 настоящего Договора.

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, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и Собственникам помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативно-правовыми актами Московской области и города Дубны.

1.4. Предмет настоящего Договора — управление многоквартирным домом, обеспечение надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме по адресу: Московская область, город Дубна, улица (пр-т, пер-к) _____, д. _____, (далее — Дом), а также предоставление коммунальных услуг (в соответствии пункта 1.5.) собственникам жилых помещений и иным гражданам, пользующимся жилыми помещениями на законных основаниях.

1.5. Управляющая организация в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется предоставить Собственнику следующие услуги:

- содержание жилого помещения, включая услуги и работы по управлению Домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в Доме;
- Коммунальные услуги (Холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, обращение с твердыми коммунальными отходами).
- иная деятельность, направленная на достижение целей управления Домом.

1.6. Собственник обязуется принять и оплатить услуги, указанные в пункте 1.5.

1.7. Техническая характеристика Дома, в отношении которого будет осуществляться управление, представлена в технической документации данного Дома, которая находится у Управляющей организации.

1.8. Состав общего имущества Дома, в отношении которого осуществляется управление, указан в Приложении №1 к настоящему Договору.

2. Обязанности Управляющей организации

2.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством, в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

2.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома в пределах границ ответственности в соответствии с действующим законодательством.

2.3. Обеспечивать Собственника коммунальными услугами, указанными в пункте 1.5 настоящего Договора.

2.4. Для этого от своего имени заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков, на вывоз и размещение коммунальных бытовых отходов.

Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнение, а также вести их учет.

- 2.5. Своевременно подготавливать Дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к сезонной эксплуатации.
- 2.6. Вести соответствующую техническую документацию на Дом.
- 2.7. Не позднее, чем за десять суток, Информировать Собственника о причинах перерыва в подаче тепловой энергии, горячей и холодной воды, электроэнергии и предполагаемых сроках восстановления тепла, водоснабжения и электроснабжения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Дома, за исключением аварийных ситуаций.
- 2.8. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание.
- 2.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника по предмету Договора, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. В течение 10 (*Десяти*) рабочих дней со дня получения письменного заявления (жалобы, претензии) информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.
- 2.10. По требованию Собственника производить сверку расчетов по Договору, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы за коммунальные услуги.
- 2.11. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Дома или жилому помещению Собственника.
- 2.12. Выдавать Собственнику жилого помещения разрешение в соответствии с пунктом 3.15 настоящего Договора исключительно на основе документально оформленного решения.
- 2.13. Выдавать Собственнику платежные документы (квитанции) за оказываемые услуги до 5 (*Пятого*) числа месяца, следующего за расчетным месяцем.
- 2.14. Обеспечить регистрационный учет проживающих в ДOME граждан с целью предоставления соответствующих сведений органам государственной власти и органам местного самоуправления на основании данных регистрационного учета, а также выдавать справки обратившимся за ними гражданам.
- 2.15. Предоставлять устные разъяснения Собственнику и иным гражданам, пользующимся жилыми помещениями на законных основаниях, о порядке пользования жилым помещением и общим имуществом Дома.
- 2.16. Ежегодно предоставлять Собственнику отчет об исполнении Договора за год в течение первого квартала текущего года за предыдущий год, путем размещения на информационных стендах в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений, а также на официальном сайте Управляющей организации.
- 2.17. Уведомлять собственников жилых помещений об общих собраниях, проводимых по инициативе Управляющей организации, об итогах голосования на этих собраниях, об изменении тарифов и пр. посредством размещения соответствующих объявлений на информационных стендах в подъездах или на оборотной стороне квитанции по квартплате.
- 2.18. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома (тел. аварийной службы: 8(49621)8-08-08), устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством.
- 2.19. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с должников сумму неуплат и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой

3. Обязанности Собственника

- 3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории
 - 3.2. Своевременно и полностью каждый месяц производить оплату предоставляемых, согласно пункта 1.5 настоящего Договора, услуг по содержанию жилого помещения и коммунальных услуг в срок не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.
 - 3.3. Производить оплату услуг с «___» _____ 20___ года.
 - 3.4. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы.
 - 3.5. В период проведения отделочных работ в жилом помещении, при перемещении большого количества стройматериалов, убирать за собой рассыпанные сухие смеси и иной мусор.
 - 3.6. Производить поверку поквартирных приборов учета холодной и горячей воды, тепловой энергии в соответствии с требованиями техпаспорта прибора учета и нормативных документов.
- В течение суток сообщать Управляющей организации обо всех нарушениях и неисправностях поквартирных

приборов учета. Управляющая организация не несет ответственности за сохранность поквартирных приборов учета.

3.7. Запрещается нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг, в том числе:

- самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в технический паспорт жилого помещения;
- самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

3.8. Использовать по назначению занимаемое жилое помещение в соответствии с действующими санитарными и эксплуатационными нормами, правилами пожарной безопасности и не допускать хранения взрывоопасных веществ и веществ, загрязняющих воздух.

3.9. Соблюдать правила общежития, в том числе:

- соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц — пользователей жилых помещений; — не создавать повышенного шума в жилом помещении и местах общего пользования;
- все шумные отделочные и ремонтные работы в жилых помещениях производить в интервалы времени, установленные в соответствии с законодательством Московской области.

3.10. Бережно относиться к местам общего пользования (лестничным площадкам, квартирным коридорам, лифтам, лифтовым коридорам), придомовой территории и установленным на ней малым формам, зеленым насаждениям.

3.11. Содержать и поддерживать жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет, поставив в известность Управляющую организацию, текущий ремонт внутри занимаемого жилого помещения, в том числе профилактическое обслуживание и ремонт внутриквартирных инженерных коммуникаций и оборудования.

3.12. При обнаружении неисправностей (аварий) внутридомовых инженерных систем, строительных конструкций, приборов учета в занимаемом жилом помещении и местах общего пользования, а также при иных нарушениях, возникающих при использовании коммунальных ресурсов, немедленно сообщать о них Управляющей организации и в аварийно-диспетчерскую службу, а при наличии возможности — принимать все возможные меры по их устранению.

3.13. Допускать в занимаемое помещение в заранее согласованное время специалистов предприятий и организаций, имеющих право проведения ремонтных и профилактических работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией; а для ликвидации аварий — в любое время.

3.14. Собственник обязан соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.15. Запрещается без оформленного в установленном порядке письменного разрешения Управляющей организации:

- производить переустройство жилого помещения, в том числе установку, замену и перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического и другого оборудования;
- производить перепланировку жилого помещения;
- устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;
- подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;
- использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- производить установку кондиционеров, телевизионных антенн на крыше и фасаде здания;
- допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения.

3.16. При неиспользовании жилого помещения в Доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к жилому помещению Собственника при его длительном отсутствии в городе.

3.17. В случае смены собственника жилого помещения известить об этом Управляющую организацию за 10 (Десять) дней и произвести полный расчет за жилищные и коммунальные услуги по день смены собственника.

Предоставить Управляющей организации договор купли-продажи жилого помещения и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

3.18. Своевременно сообщать ООО «РегСтрой-Сервис» информацию, необходимую для расчета стоимости услуг по Договору, в том числе изменение площади жилого помещения, изменение количества проживающих граждан в жилом помещении, выход из строя приборов учета, посредством направления подтверждающих документов или сообщений по любому адресу:

- в офис по адресу: Московская область, город Дубна, ул. 9 Мая, д. 7В, стр. 2, оф. 203;

- по телефону: 8-496-21-9-31-11;

- по электронной почте: uk-rss@list.ru

4. Права Сторон

4.1. Управляющая организация имеет право:

4.1.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником своих обязанностей по настоящему Договору.

4.1.2. Требовать допуска в жилое помещение Собственника в заранее согласованное время представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией; для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг — по мере необходимости; а для ликвидации аварий — в любое время

4.1.3. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение представителей Управляющей организации.

4.1.4. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору и привлекать сторонние организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору.

4.1.5. В установленном законом порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения Собственником обязательств по платежам, и иных убытков, причиненных Собственником из-за невыполнения условий настоящего Договора.

4.1.6. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в случаях и порядке, установленном действующим законодательством, регулирующим предоставление коммунальных услуг гражданам (Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 №354).

4.1.7. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счет.

4.2. Собственник имеет право:

4.2.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

4.2.2. Контролировать качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по настоящему Договору. В случае выявления Собственником ненадлежащего выполнения обязанностей Управляющей организацией, требовать устранения выявленных замечаний или составлять двухсторонние акты с участием Управляющей организации со сроками устранения выявленных замечаний.

4.2.3. При причинении имуществу Собственника ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

4.2.4. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в Дом воды, электроэнергии, тепловой энергии.

4.2.5. Требовать в случае и порядке, установленных законодательством, изменения размера платы за жилищно-коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

5. Ответственность Сторон

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

5.2. Ответственность Управляющей организации:

5.2.1. Управляющая организация несет ответственность за не обеспечение или неполное обеспечение

Собственника услугами в соответствии с условиями настоящего Договора, в том числе по возмещению ущерба, в порядке и размерах, установленных действующем законодательством Российской Федерации.

5.2.2. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

5.3. Ответственность Собственника:

5.3.1. Собственник несет ответственность за достоверность указываемых им сведений о показаниях приборов учета.

В случае расхождения между указанными показаниями Управляющая организация вправе выставить Собственнику счет на доплату, который должен быть оплачен Собственником в течение 10 (*Десяти*) дней со дня его получения.

5.3.2. В случае задержки Собственником срока оплаты услуг по Договору, установленного пунктом 6.10 Договора, более чем на 2 (*два*) месяца, Управляющая организация после письменного уведомления вправе прекратить отпуск коммунальных услуг и передать дело на рассмотрение в суд.

5.3.3. При невыполнении Собственником принятых на себя обязательств по оплате услуг по Договору в срок в соответствии с пунктом 6.10 Договора Управляющая организация вправе руководствоваться пунктом 14 статьи 155 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

5.3.4. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами.

5.3.5. При неисполнении Собственником обязательств, оговоренных в пунктах 3.6, 3.9, 3.10, 3.12, 3.13 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него причиненный материальный ущерб, который оформляется двусторонним актом, и направить взысканные средства на устранение причиненного ущерба.

5.3.6. В случае невыполнения Собственником обязательств, предусмотренных пунктами 3.7 и 3.14, 3.15 Договора, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.3.7. Нарушение Собственником положений пункта 3.11 Договора влечет ответственность по возмещению материального и морального ущерба лицам, пострадавшим в результате этого нарушения, явившегося следствием неисполнения условий Договора.

5.3.8. Собственники несут ответственность за действия и последствия действий подрядчиков (мастеров, специалистов и т.д.), нанимаемых Собственником самостоятельно, без согласования с Управляющей организацией.

5.4. Условия освобождения от ответственности:

5.4.1. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества Дома Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома.

6. Порядок определения платы и порядок расчетов

6.1. Цена Договора определяется как сумма платы за следующие услуги:

— плата за содержание жилого помещения, включая плату за услуги и работы по управлению Домом, содержанию и текущий ремонт общего имущества в Доме, включая плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в Доме;

— плата за коммунальные услуги, которая включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, обращение с твердыми коммунальными отходами.

6.2. Размер платы за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение рассчитывается по тарифам ресурсоснабжающих организаций, утвержденным в установленном порядке, в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ по государственному регулированию тарифов, согласно показаниям общедомовых и индивидуальных приборов учета в соответствии с действующим законодательством РФ, регулирующим предоставление коммунальных услуг гражданам.

6.3. Размер платы за отопление рассчитывается по тарифу ресурсоснабжающей организации в соответствии с действующим законодательством, регулирующим предоставление коммунальных услуг.

6.4. В период осуществления ремонта, замены, поверки индивидуального прибора учета или в случае непредставления Собственником показаний индивидуального прибора учета за расчетный период расчеты за коммунальные ресурсы производятся в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и Собственникам помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Правительством Российской Федерации.

6.5. Размер платы за обращение с твердыми коммунальными отходами рассчитывается по тарифу

регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами.

6.6. Тариф за содержание жилого помещения ежегодно рассчитывается Управляющей организацией с учетом изменения затрат на услугу содержание и текущий ремонт общего имущества в Доме (увеличение цен на расходные материалы, топливо, оборудование, услуги сторонних организаций) и утверждается на общем собрании собственников жилых помещений.

6.7. В случае, если общее собрание собственников не состоялось в связи с отсутствием кворума или собственники жилых помещений на их общем собрании не приняли решение об утверждении тарифа за содержание жилого помещения, в расчетах между Собственником и Управляющей организацией используются тарифы, утвержденные органами местного самоуправления на текущий год.

6.9. При изменении тарифов на услуги по Договору Управляющая организация производит соответствующий перерасчет с даты введения их в действие, без подписания дополнительного соглашения к Договору. Информация об изменении тарифов размещается на стендах в подъездах и на официальном сайте Управляющей организации.

6.10. Оплата услуг по Договору производится Собственником на основании платежного документа, который передаётся Собственнику Управляющей организацией посредством почтового ящика.

6.11. Неиспользование жилого помещения не является основанием невнесения платы за услуги по Договору.

6.12. Стоимость работ по содержанию и ремонту жилого помещения, внутриквартирного оборудования индивидуального (семейного) пользования, не относящегося к местам общего пользования, а также иных работ по Дому, выполняемых за счет средств Собственника жилого помещения, в ставку оплаты услуг (работ) по содержанию жилого помещения не включается. Оплата этих работ (услуг) производится Собственником по тарифам, утвержденным Управляющей организацией, в зависимости от их видов, объема и перечня.

6.13. Капитальный ремонт общего имущества в Доме проводится за счет собственника по отдельному договору. Решение общего собрания собственников помещений в Доме об оплате расходов на капитальный ремонт Дома принимается с учетом предложений Управляющей организации о сроках начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт Дома распространяется на всех собственников помещений в этом Доме, с момента возникновения права собственности на помещения в этом Доме. При переходе права собственности на помещение в Доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт Дома.

6.14. Затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией, не оговоренных Договором и не вошедших в расчет работ, в том числе возникших по объективным причинам, связанным с аварийными ситуациями, происшедшими не по вине Управляющей организации, покрываются Собственником помещения дополнительно по предоставлению соответствующих обоснований.

6.15. При предоставлении жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за услуги определяется в порядке, установленном действующим законодательством.

6.16. Перерасчет стоимости услуг по Договору в связи с изменением площади жилого помещения производится со следующего месяца от момента представления подтверждающих документов об изменении размеров площади.

7. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией обязательств по Договору

7.1. Государственный контроль содержания общего имущества осуществляется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти Московской области в пределах своей компетенции в соответствии с действующим законодательством.

7.2. Контроль за соблюдением действующего законодательства о порядке предоставления коммунальных услуг гражданам осуществляется федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Московской области и органами местного самоуправления в пределах своей компетенции, установленной актами, определяющими их статус в соответствии с действующим законодательством.

7.3. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется собственником и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями, путем: — получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

— проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ, в том числе путем проведения соответствующей экспертизы;

— подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов

с проверкой полноты и своевременности их устранения.

8. Особые условия

8.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

8.2. В случае, если указанные споры и разногласия не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.3. Возникновение спора между Сторонами не может служить основанием для отказа от выполнения обязательств по настоящему Договору.

8.4. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации. Претензии могут быть предъявлены Собственником в течение 2-х недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии, предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

8.5. Изменение и расторжение Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим гражданским и жилищным законодательством.

9. Форс-мажор

9.1. Управляющая организация, 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, то есть 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 независимые 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. Заключительные положения

10.1. Договор вступает в силу с даты его подписания, условия Договора распространяются на отношения, возникшие с «__» _____ 20____ года. и действует до «__» _____ 20____ года.

При отсутствии решения общего собрания собственников и уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия, Договор считается автоматически продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором с учетом изменений и дополнений.

10.2. В случае изменения жилищного законодательства все изменения и дополнения к Договору вступают в силу с даты введения в действие соответствующих нормативно-правовых актов, без подписания дополнительных соглашений к Договору.

10.3. В случае прекращения у Собственника права собственности или иного вещного права на жилое помещение, настоящий Договор в отношении Собственника считается расторгнутым.

10.4. Расторжение Договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

10.5. Управляющая организация вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке в случае неоплаты услуг Управляющей организации двух раз подряд, ухудшения состояния жилого фонда по вине собственника, в случае отсутствия в дальнейшем взаимных договоренностей по существенным условиям Договора.

10.6. Подписанием настоящего Договора Собственник дает согласие на обработку персональных данных в соответствии с п.5 ч.1 ст.6 № 152-ФЗ от 27.07.2006г. «О персональных данных».

10.7. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из Сторон находится один экземпляр Договора.

10.8. К Договору прилагаются следующие приложения, являющиеся его неотъемлемой частью:

1. Перечень общего имущества многоквартирного дома;
2. Перечень видов работ и услуг по управлению Многоквартирным домом и периодичность их выполнения (оказания);
3. Перечень работ и предельные сроки устранения неисправностей отдельных частей жилых домов и их оборудования, аварийных ситуаций;
4. Требования к качеству коммунальных услуг;
5. Допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальных услуг;

11. Реквизиты и подписи Сторон

Управляющая организация:

ООО «РегСтрой-Сервис»

Место нахождения: 141980, Московская область, город Дубна, улица, 9 Мая, дом 7В, строение 2, офис 72.

ОГРН 1155010000100,

ИНН 5010049445/КПП 507801001

Сайт: <http://regstroj-service.ru/>

Контактный номер телефона: 21-9-31-11

Контактный номер телефона аварийно-диспетчерской службы: 21-8-08-08

Адрес электронной почты: uk-rss@list.ru

Генеральный директор

ООО «РегСтрой-Сервис» _____ А. В. Аржанов

МП

Собственник:

« _____ » _____ года рождения

паспорт гражданина РФ: серия _____ № _____ выдан « _____ » _____ года.

Выдан: _____

код подразделения: _____

зарегистрирован: _____

контактный телефон: _____ / адрес электронной почты: _____

Свидетельство о праве собственности: _____

Собственник: _____ / _____

(подпись)

(ФИО)

Собственник:

« _____ » _____ года рождения

паспорт гражданина РФ: серия _____ № _____ выдан « _____ » _____ года.

Выдан: _____

код подразделения: _____

зарегистрирован: _____

контактный телефон: _____ / адрес электронной почты: _____

Свидетельство о праве собственности: _____

Собственник: _____ / _____

(подпись)

(ФИО)

Собственник:

« _____ » _____ года рождения
паспорт гражданина РФ: серия _____ № _____ выдан « _____ » _____ года.
Выдан: _____
код подразделения: _____
зарегистрирован: _____
контактный телефон: _____ / адрес электронной почты: _____
Свидетельство о праве собственности: _____

Собственник: _____ / _____
(подпись) (ФИО)

Собственник:

« _____ » _____ года рождения
паспорт гражданина РФ: серия _____ № _____ выдан « _____ » _____ года.
Выдан: _____
код подразделения: _____
зарегистрирован: _____
контактный телефон: _____ / адрес электронной почты: _____
Свидетельство о праве собственности: _____

Собственник: _____ / _____
(подпись) (ФИО)

Собственник:

« _____ » _____ года рождения
паспорт гражданина РФ: серия _____ № _____ выдан « _____ » _____ года.
Выдан: _____
код подразделения: _____
зарегистрирован: _____
контактный телефон: _____ / адрес электронной почты: _____
Свидетельство о праве собственности: _____

Собственник: _____ / _____
(подпись) (ФИО)

Перечень общего имущества многоквартирного дома.

1. Адрес многоквартирного дома: Московская область, город Дубна, улица (пр-т, пер-к) _____, д. _____;
2. Серия, тип постройки многоквартирный дом: Монолит;
3. Год постройки: _____ г.;
4. Этажность: _____
5. Количество квартир (Помещений): _____.
6. Количество подъездов: _____.
7. Общая площадь многоквартирного дома: _____ кв.м;
8. Общая площадь жилых помещений: _____ кв. м;
9. Общая площадь нежилых помещений: _____ кв. м;
10. Площадь помещений общего пользования: _____ кв. м;
11. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного Дома: - _____ кв. м.;
12. Кадастровый номер земельного участка: _____;

Генеральный директор
ООО «РегСтрой-Сервис»

_____ А. В. Аржанов

Собственник:

_____ / _____.
(Подпись) (ФИО)

_____ / _____.
(Подпись) (ФИО)

_____ / _____.
(Подпись) (ФИО)

_____ / _____.
(Подпись) (ФИО)

_____ / _____.
(Подпись) (ФИО)

Перечень видов работ и услуг по управлению Многоквартирным домом и периодичность их выполнения (оказания)

1.1. Перечень услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме включает:

2.2.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, внутридомовых электрических сетей) в пределах установленных норм.

2.2.2. Ремонт электропроводки в местах общего пользования.

2.2.3. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток и придомовых территорий.

2.2.3.1. При проведении технических осмотров и обходов (обследований):

а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров);

б) устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);

в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;

г) прочистка канализационного лежачка;

д) проверка исправности канализационных вытяжек;

е) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;

ж) частичный ремонт кровли;

2.2.3.2. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

а) ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;

б) укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;

в) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;

г) ремонт кровли;

д) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;

е) установка пружин или доводчиков на входных дверях;

ж) ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;

з) ремонт водостока;

2.2.3.3. Санитарное содержание придомовых территорий:

а) уборка в зимний период:

- уборка свежеснегавшего снега – 1 раз в сутки;

- посыпка территорий противогололедными материалами – 1 раз в сутки;

- подметание территории в дни без снегопада – 1 раз в сутки;

- очистка урн от мусора – 1 раз в двое суток;

б) уборка в теплый период:

- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см – 1 раз в сутки;

- очистка урн от мусора – 1 раз в двое суток;

- промывка урн – 1 раз в месяц;

- уборка газонов – 1 раз в сутки;

- выкашивание газонов – 3 раза в сезон;

- поливка газонов, зеленых насаждений – 2 раза в сезон;

- подметание территории в дни выпадения обильных осадков – 1 раз в двое суток;

- стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев – 1 раз в год;

- протирка указателей – 5 раз в год.

2.2.3.4. Санитарное содержание лестничных клеток:

а) влажное подметание лестничных площадок и маршей:

- первого этажа – 6 дней в неделю;

- со второго по последний – 2 раза в неделю, в домах с лифтами – 1 раз в неделю;

б) мытье лестничных площадок и маршей - 2 раза в месяц, в домах с лифтами – 1 раз в месяц;

в) влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов – 2 раза в месяц;

г) мытье окон - 2 раза в год;

д) влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков – 2 раза в год;

е) влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков – 1 раз в месяц.

2.2.3.5. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

2.2.3.6. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

2.2.3.7. Текущий ремонт дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным планом.

2.2.3.8. Перечень работ и услуг, указанных в п.п. 2.2, может быть изменен решением Управляющей организации в соответствии с изменениями действующего законодательства.

2.3. Перечень коммунальных услуг, услуг по техническому обслуживанию, которые предоставляет Управляющая организация:

2.3.1. Бесперебойное предоставление Собственнику или Лицу, принявшему от Застройщика квартиру (нежилое помещение) в доме по передаточному акту, коммунальных услуг (тепло-водоснабжение, холодное водоснабжение, канализование, вывоз мусора, электроснабжение).

2.3.2. Техническое обслуживание помещения (помещений) Собственника или Лица, принявшего от Застройщика квартиру (нежилое помещение) в доме по передаточному акту, с выполнением следующих видов работ (стоимость выполнения работ входит в оплату за техническое обслуживание):

а) замена прокладок, сальниковых набивок, водоразборной арматуры с устранением утечки воды;

б) установка вставки для седла клапана, полиэтиленовых насадок к вентильной головке;

в) регулировка смывного бачка с устранением утечки воды;

г) укрепление распатанного унитаза, умывальника, раковины, мойки;

д) устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших не по вине Собственника или Лица, принявшего от Застройщика квартиру (нежилое помещение) в доме по передаточному акту;

е) наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, промывка трубопроводов и нагревательных приборов, регулировка запорной арматуры;

ж) ликвидация последствий протечек и других нарушений, происшедших не по вине Собственника;

з) ремонт электропроводки в помещении Собственника или Лица, принявшего от Застройщика квартиру (нежилое помещение) в доме по передаточному акту, в случае нарушения электроснабжения по вине эксплуатирующей организации.

Генеральный директор
ООО «РегСтрой-Сервис»

_____ А. В. Аржанов

Собственник:

_____ / _____
(Подпись) (ФИО)

_____ / _____
(Подпись) (ФИО)

_____ / _____
(Подпись) (ФИО)

_____ / _____
(Подпись) (ФИО)

_____ / _____
(Подпись) (ФИО)

Перечень работ и предельные сроки устранения неисправностей отдельных частей жилых домов и их оборудования, аварийных ситуаций

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
КРОВЛЯ	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сут.
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство и их крепления)	5 сут.
СТЕНЫ	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сут. (с немедленным ограждением опасной зоны)
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен В зимнее время В летнее время	1 сут. 3 сут.
ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 сут. (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а так же лепных изделий, установленных на фасадах стен	Немедленное принятие мер безопасности
ПОЛЫ	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 сут
САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сут
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления)	Немедленно
Прочистка лежачка	2 сут.
Прочистка стояка	2 сут.
Замена участка стояка	3 сут.
Замена участка трубопровода	4 сут.
Замена задвижки	4 сут.
Установка сгонов, врезка пробковых кранов в стояке отопления	4 сут.
Откачка воды из подвала	2 сут.
Сварочные работы	4 сут.
ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на входе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 3 часов
Неисправности во водно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 час.
Неисправности автоматов защиты стояков питающих линиях	3 час.
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутримодовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в системах освещения общедомовых	7 сут.

помещениях (с заменой ламп накаливания, люминисцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников

Примечание: Устранение отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявок жильцов

Генеральный директор
ООО «РегСтрой-Сервис»

_____ А. В. Аржанов

Собственник:

_____ / _____.
(Подпись) (ФИО)

_____ / _____.
(Подпись) (ФИО)

_____ / _____.
(Подпись) (ФИО)

_____ / _____.
(Подпись) (ФИО)

_____ / _____.
(Подпись) (ФИО)

Требования к качеству коммунальных услуг

п/п №	Вид коммунальной услуги	Параметры качества
1.	Холодное водоснабжение	Бесперебойное круглосуточное в течение года
		Обеспечение в соответствии со СанПиН 2.1.4.1074-01 Давление в системе в точке водоразбора от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см) у водоразборных колонок – не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см.)
2.	Горячее водоснабжение	Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года
		Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09) при допустимом отклонении температуры горячей воды в точке водоразбора от температуры горячей воды в точке водоразбора, соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании: в ночное время (с 0.00 до 5.00 часов) - не более чем на 5 °С; в дневное время (с 5.00 до 00.00 часов) - не более чем на 3 °С;
		Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09);
		Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см).
3.	Водоотведение	Бесперебойное круглосуточное в течение года
4.	Отопление	Бесперебойное круглосуточное в течение отопительного периода
		Нормативная температура в жилых помещениях – не ниже +18 °С (в угловых комнатах - +20 °С) в других помещениях в соответствии с требованиями законодательства РФ о техническом регулировании (ГОСТ 51617-2000) Допустимое превышение нормативной температуры – не более +4 °С, допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) не более 3 °С.
		Давление во внутридомовой системе отопления: с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв.см.); с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а так же прочими отопительными приборами – не более 0,1 МПа (10 кгс/кв.см.) с любыми отопительными приборами – не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв.см.) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем
5.	Электроснабжение	Бесперебойное круглосуточное в течение года
		Постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 13109-97 и ГОСТ 29322-92)

Генеральный директор
ООО «РегСтрой-Сервис»

_____ А. В. Аржанов

Собственник:

_____ / _____
(Подпись) (ФИО)

_____ / _____
(Подпись) (ФИО)

_____ / _____
(Подпись) (ФИО)

_____ / _____
(Подпись) (ФИО)

_____ / _____
(Подпись) (ФИО)

к Договору управления многоквартирным домом № _____ - ____ (Номер квартиры)
расположенного по адресу:

МО, г. Дубна, ул. _____, д. _____.

« _____ » _____ 20 _____ г

Допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальных услуг

Перерыв подачи холодной воды: - в течение 1 месяца; - одновременно, - при аварии в централизованных сетях	8 часов (суммарно) 4 часа в соответствии со СНиП 2.04.02-84
Перерыв подачи горячей воды: - в течение 1 месяца; - одновременно, - при аварии на тупиковой магистрали - в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях	8 часов (суммарно) 4 часа 24 часа подряд в соответствии с СанПин 2.1.4.2496-09
Перерыв водоотведения: - в течение 1 месяца; - одновременно (в том числе при аварии)	До 8 часов (суммарно) 4 часа
Перерыв электроснабжения: - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; - при наличии одного источника питания - Неисправности в системе освещения помещений общего пользования (с заменой электрических ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	2 часа; 24 часа Не более 7 рабочих дней
Перерыв газоснабжения в течение 1 месяца	До 4 часов (суммарно)
Перерыв отопления: - в течение 1 месяца; - одновременно: - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12 град.С до нормативной - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10 град.С до +12 град.С - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8 град.С до +10 град.С	До 24 часов (суммарно) До 16 часов До 8 часов До 4 часов

Генеральный директор
ООО «РегСтрой-Сервис»

_____ А. В. Аржанов

Собственник:

_____ / _____
(Подпись) (ФИО)

_____ / _____
(Подпись) (ФИО)

_____ / _____
(Подпись) (ФИО)

_____ / _____
(Подпись) (ФИО)

_____ / _____
(Подпись) (ФИО)