

Договор управления № ___/КВ

г. Москва

« » _____ 2015 года

именуемая(ый) в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и
ООО «ЭкоИнвестСтрой» (лицензия № 077000061 от 20.03.2015г.) в лице Генерального директора Айнетдиновой Гузелии Фатыховны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с другой стороны, заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

Определения и понятия, используемые в Договоре.

Объект недвижимости: многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями и подземным гаражом – стоянкой по адресу: г. Москва, ул. М. Полянка, д. 2, в котором Заказчику принадлежит жилое/нежилое помещение, а также доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Управляющая компания - организация, уполномоченная Заказчиком на выполнение функций по управлению таким домом, на заключение по агентскому поручению Заказчика, от своего имени и за счет Заказчика договоров со снабжающими организациями на поставку коммунальных услуг. Отвечает за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых Заказчику предоставляются коммунальные услуги.

Общее имущество в многоквартирном доме:

- помещения в данном доме, принадлежащие Заказчику, 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;
- механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование и иное, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений, обслуживающее более одного помещения в данном доме, а также технические подвалы, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома;
- земельный участок, на котором расположен многоквартирный жилой дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяется в соответствии с действующим Законодательством РФ.

Сети – объекты инженерной инфраструктуры Дома, включающие в себя, но не ограничиваясь, водопроводные, канализационные, дренажные и иные коммуникации; кабели электрические, волоконно-оптические линии связи, слаботочные кабели и линии освещения территории Дома.

Оборудование – объекты инженерной инфраструктуры, в том числе, но не ограничиваясь: оборудование для вентиляции, отопления, кондиционирования воздуха, электрические генераторы, системы освещения и электроснабжения, системы водоподготовки, водоподачи и канализации, приборы учета, системы связи, пожарной и охранной сигнализации.

Переустройство помещений:

Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, не требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Перепланировка помещений:

Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения:

- перенос и разборку перегородок,
- перенос и устройство дверных проемов,
- разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир,

- устройство дополнительных кухонь и санузлов,
- расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений,
- ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения,
- устройство или переоборудование существующих тамбуров.

Переоборудование помещений:

- Устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат.
- Прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, "джакузи", стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.

Реконструктивные работы:

- Ликвидация, изменение формы балконов, лоджий, тамбуров, козырьков.

Индивидуальный прибор учета - средство измерения, используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме.

Коммунальные ресурсы - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия, используемые для предоставления коммунальных услуг, сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

Неполная оплата коммунальных услуг – наличие у Заказчика задолженности по оплате одной коммунальной услуги в размере услуг, превышающей сумму 2 (Двух) месячных размеров платы за коммунальную услугу, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности, заключенного между Заказчиком и Управляющей компанией, и (или) при невыполнении условий такого соглашения.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Условия настоящего Договора являются обязательными для Сторон и одинаковыми для всех Собственников жилых помещений в Многоквартирном доме.

1.2. Целью Договора является управление многоквартирным домом, а именно обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также обеспечение предоставления гражданам коммунальных услуг надлежащего качества.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Москвы.\

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Заказчик поручает, а Управляющая компания обязуется организовывать и оказывать услуги, выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества и обеспечения предоставления Заказчику коммунальных услуг и иных услуг в многоквартирном жилом доме с нежилыми помещениями и подземным гаражом – стоянкой, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Малая Полянка, дом 2 (далее по тексту – «ЖК Онегин»).

Перечень работ и услуг, выполняемых Управляющей компанией, является Приложением № 1 к настоящему Договору.

2.2. Изменение перечня услуг и работ, осуществляемых Управляющей компанией в соответствии с п. 2.1. настоящего Договора, может производиться по решению Общего собрания собственников, а также в иных случаях, предусмотренных действующим Законодательством РФ.

2.3. Услуги, не входящие в перечень услуг в соответствии с п.2.1. настоящего Договора, оказываются Заказчику на основании заключения дополнительного соглашения.

2.4. На основании

Свидетельства о государственной регистрации права собственности на бланке серии _____, выданного от « _____ » _____ 20__ года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, запись в

Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № _____ от « _____ » _____ 20__ года, доля в праве _____;

Заказчику(ам) в ЖК «Онегин» принадлежит жилое помещение со следующими характеристиками:

Адрес помещения (далее - Квартира):

Российская Федерация, г.Москва, ул. Малая Полянка, дом 2

подъезд № _____, этаж № _____, квартира № _____, общая площадь _____ кв.м.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ.

3.1. Управляющая компания представляет интересы Заказчика во всех государственных и муниципальных органах управления, а также перед любыми третьими лицами по всем вопросам, связанным с эксплуатацией дома.

3.2. Управляющая компания обязуется оказывать Заказчику содействие в получении в компетентных органах необходимых согласований и разрешений, связанных с использованием Квартиры, её переустройством и переоборудованием, при условии соблюдения Заказчиком действующих норм, правил и положений настоящего Договора.

3.3. Управляющая компания вправе самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, оказывать услуги по настоящему Договору лично, а также вправе привлекать третьих лиц, при условии наличия у них надлежащих разрешений, лицензий, сертификатов на оказание соответствующих услуг/выполнение работ. При этом Управляющая компания отвечает перед Заказчиком за действия третьих лиц как за свои собственные.

3.4. Управляющая компания вправе разрабатывать обязательные правила использования общего имущества, обеспечивающие безопасное использование имущества при условии соблюдения прав и интересов всех собственников в доме.

3.5. Управляющая компания вправе вносить изменения в общее имущество дома на основании решения общего собрания собственников помещений ЖК «Онегин».

3.6. Управляющая компания обязуется рассматривать предложения, заявления и жалобы Заказчика, вести их учет, в случае выявления недостатков принимать меры, необходимые для их устранения в устанавливаемые Управляющей компанией сроки, вести учёт устранения указанных недостатков. Не позднее 10 (Десять) рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.7. Управляющая компания обязуется предоставлять письменный отчет о выполнении настоящего Договора в соответствии с п.11 ст.162 Жилищного Кодекса РФ ежегодно в течение первого квартала года, следующего за расчетным.

3.8. Управляющая компания обеспечивает круглосуточное (24 часа) аварийно – диспетчерское обслуживание Дома, а также предоставляет Заказчику информацию о телефонах аварийных служб путём размещения объявлений в подъездах ЖК «Онегин».

3.9. Управляющая компания обязуется принимать все необходимые меры по обеспечению бесперебойной работы Сетей и Оборудования, в том числе санитарно – технического и инженерного оборудования.

3.10. Управляющая компания вправе запретить выполнение любых работ в Квартире и (или) находящихся в ней Сетей и Оборудования в случае отсутствия необходимых разрешений и согласований для выполнения таких работ, нарушения при производстве работ действующих норм и правил, а также в случае, если такие работы могут привести к порче общего имущества дома либо нарушению прав других собственников помещений в доме.

3.11. Управляющая компания обязуется незамедлительно принимать меры по устранению аварийных ситуаций в доме. Управляющая компания обязуется своевременно уведомлять Заказчика о возникновении таких ситуаций, если это может повлиять на использование Заказчиком принадлежащей ему Квартиры.

3.12. Управляющая компания обязуется заключать договоры с организациями, оказывающими коммунальные услуги (далее – Поставщики коммунальных услуг), подписывать акты приема-передачи оказанных ими услуг (поставленных коммунальных ресурсов), производить оплату

потребленных услуг (коммунальных ресурсов) за счет средств, перечисленных Заказчиком в соответствии с п.5.2 настоящего Договора.

3.13. В случае если Управляющей компании стало известно о планируемом временном прекращении предоставления отдельных видов коммунальных услуг, при проведении плановых ремонтных работ (за исключением аварийных ситуаций), Управляющая компания обязуется заблаговременно извещать об этом Заказчика. При этом, перерасчет оплаты предоставленных коммунальных услуг производится только, если соответствующий перерасчет был произведен поставщиками коммунальных услуг.

3.14. Управляющая компания обязуется производить в установленном Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 N 307 порядке расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги и при наличии оснований - производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги, в том числе в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность.

3.15. Управляющая компания вправе требовать от Заказчика внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.16. Управляющая компания вправе требовать возмещения убытков в полном объеме, понесенных в результате нарушения Заказчиком обязательств по платежам и иные убытки, причиненные Заказчиком из-за невыполнения иных условий Договора, а также взыскивать с виновных сумму задолженности, пени и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим Договором.

3.17. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Заказчику в случаях и в порядке, предусмотренном и определенном действующим Законодательством РФ.

3.18. Управляющая компания вправе требовать допуска в заранее согласованное с Заказчиком время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое Заказчиком жилое помещение представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.19. Управляющая компания вправе готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества на основании перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение на общее собрание собственников помещений.

3.20. Управляющая компания вправе оказывать Заказчику по его заявлению, на основании заключения дополнительного соглашения дополнительные платные услуги.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАКАЗЧИКА.

4.1. Заказчик обязан использовать Квартиру исключительно по ее прямому назначению в соответствии с действующим Законодательством РФ, жилищными нормами и правилами, а также с соблюдением действующих санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности, в том числе:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учёта ресурсов, т.е. не нарушать установленный в ЖК «Онегин» порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на Квартиру Заказчика и их оплаты, без согласования с Управляющей компанией;
- г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей компании, а так же самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или)

технической документацией на многоквартирный жилой дом, использовать сетевую воду из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче Квартиры или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки Квартиры без согласования в установленном порядке;

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

ж) не допускать производства в Квартире работ и/или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества ЖК «Онегин»;

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

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

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

л) информировать Управляющую компанию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке Помещения.

4.2. Заказчик обязуется в целях обеспечения пожарной безопасности не складировать (не размещать) вещи в лифтовых холлах, вестибюле, на пожарных и переходных балконах. В случае нарушения данного правила Управляющая компания вправе самостоятельно освободить указанные помещения от вещей Заказчика, в т.ч. путём их выноса и утилизации.

4.3. Заказчик обязуется не нарушать пломбы на приборах учета, не демонтировать приборы учета и не осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

4.4. Заказчик вправе проводить перепланировку, реконструкцию, переоборудование Квартиры. В случае остекления лоджий, балконов, террас Заказчик самостоятельно и за свой счет получает в компетентных органах все согласования и разрешения для выполнения таких работ, оформляет необходимые документы (разрешение автора проекта ЖК «Онегин», согласование проекта остекление лоджий, балконов, террас с Мосжилинспекцией).

Заказчик обязуется предварительно письменно уведомить и согласовать с Управляющей компанией Проект выполняемых работ.

4.5. Заказчик обязуется заранее информировать Управляющую компанию о выполнении любых ремонтно-строительных работ в отношении Квартиры.

4.6. Запрещается выполнение работ или совершение действий, приводящих к порче общего имущества дома. Заказчик обязуется возместить убытки, возникшие по его вине и (или) лиц, допущенных Заказчиком в Квартиру.

4.7. Заказчик обязуется допускать в заранее согласованное время в Квартиру работников и представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния Оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб) для ликвидации аварий - в любое время суток.

4.8. Заказчик обязуется уведомлять Управляющую компанию при обнаружении неисправностей (аварий) Оборудования, Сетей, Приборов учета незамедлительно.

4.9. Заказчик обязуется самостоятельно оплачивать электроэнергию, потребленную в квартире, на основании данных приборов учета в соответствии со счетами, выставляемыми ОАО «Мосэнергосбыт». Счета на оплату услуг ОАО «Мосэнергосбыт» помещаются в почтовый ящик квартиры, расположенный на 1-м этаже зоны входной группы подъезда Дома.

4.10. Заказчик обязуется предоставлять Управляющей компании в течение трех рабочих дней сведения:

- об изменении своих паспортных данных (реквизитов);
- об изменении своих контактных телефонов или телефонов своих представителей,

имеющих доступ в Квартиру в соответствии с пп.3.18 и 4.7. настоящего Договора.

4.11. Заказчик вправе совершать с Квартирой все сделки, не противоречащие действующему Законодательству РФ.

4.12. Заказчик вправе через общее собрание собственников дома, Совет дома или уполномоченного им лица, осуществлять контроль выполнения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.13. Знакомиться согласно п.3.7 настоящего Договора с отчетом о выполнении Договора управления многоквартирным жилым домом о выполненных работах оказанных услугах, размещенном в соответствии с Постановлением Правительства № 731 от 23.09.2010г. «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» на официальном сайте управляющей компании - <http://www.ecoinveststroy.ru>, на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах ЖК «Онегин», а также в офисе Управляющей компании.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

5.1. Цена услуг, оказываемых в соответствии с Договором, составляет **151 (Сто пятьдесят один)** рублей **55** копеек за один квадратный метр общей площади Квартиры в месяц, НДС не облагается, УСН п.2 ст.346.11 НК РФ.

5.2. Помимо цены, указанной в п. 5.1 Договора, Заказчик перечисляет Управляющей компании денежные средства для расчетов с Поставщиками коммунальных услуг за коммунальное обслуживание общего имущества, относящегося к жилым помещениям Дома, пропорционально доли Заказчика в общем имуществе, а также для расчетов за водоснабжение и тепловую энергию, потребляемую в Квартире.

Денежные средства в соответствии с настоящим пунктом перечисляются ежемесячно, авансом, из расчета **32 (Тридцать два)** рубля 00 копеек за один квадратный метр общей площади Квартиры в месяц.

После получения от Поставщиков коммунальных услуг, актов сдачи-приемки фактически оказанных коммунальных услуг (фактически поставленных коммунальных ресурсов), составляемых на основании данных приборов учета, Управляющая компания определяет стоимость фактически потребленных Заказчиком коммунальных услуг.

При превышении стоимости фактически потребленных Заказчиком коммунальных услуг над перечисленными в расчетном месяце денежными средствами для расчетов за коммунальные услуги, Заказчик доплачивает возникшую разницу одновременно с очередным перечислением средств.

При превышении размера перечисленных денежных средств для расчетов за коммунальные услуги над стоимостью фактически потребленных Заказчиком коммунальных услуг в расчетном месяце, Управляющая компания уменьшает на сумму возникшей разницы размер средств для расчетов, подлежащих очередному перечислению.

Управляющая компания указывает размер подлежащих перечислению в соответствии с настоящим пунктом денежных средств, в счетах, выставляемых в соответствии с п. 5.3. Договора.

5.3. Перечисление денежных средств, предусмотренных п.5.1 и п.5.2 настоящего Договора, производится ежемесячно до 10 (Десятого) числа текущего месяца путем перевода Заказчиком денежных средств на расчетный счет Управляющей компании на основании выставленного Управляющей компанией счета на имя Собственника Квартиры. Счет выставляется Управляющей компанией до 25 числа месяца, предшествующего расчетному.

5.4. Цена услуг, оказываемых в соответствии с Договором, может быть изменена на основании решения общего собрания собственников

В случае изменения тарифов на коммунальные услуги органами государственной власти города Москвы, Управляющая компания в одностороннем порядке изменяет размер аванса, пропорционально измененным тарифам, для расчетов с Поставщиками коммунальных услуг за коммунальное обслуживание.

Управляющая компания обязуется уведомить Заказчика об изменении тарифов на коммунальные услуги не менее чем за 1 (Один) месяц до их фактического изменения.

5.5. По итогам каждого календарного года, до 01 апреля следующего года, Управляющая компания представляет Заказчику Отчет об оказанных услугах и выполненных работах по эксплуатации. К отчету об оказанных услугах по эксплуатации прилагается отчет о фактически потребленных Заказчиком коммунальных услугах и перечисленных на их покрытие денежных средствах.

5.6. В случае просрочки оплаты Заказчиком денежных средств, указанных в п.5.1. Договора, более, чем на 1 (Один) календарный месяц, Управляющая компания вправе потребовать уплаты неустойки в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от неуплаченной в срок суммы за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.7. По соглашению Сторон Управляющая компания за дополнительную плату выполняет работы и услуги, не предусмотренные Приложением 1 к настоящему Договору.

За дополнительную плату выполняются:

- работы, связанные с ликвидацией последствий аварий и порчи имущества, наступивших по вине Заказчика

- работы, связанные с ремонтом (заменой) оборудования, принадлежащего Заказчику и др.

5.8. Заказчик вправе производить оплату стоимости обслуживания и коммунальных ресурсов досрочно.

5.9. По инициативе любой из Сторон проводится сверка расчетов за оказанные услуги. Однако такая сверка не может проводиться чаще, чем 1 (Один) раз в месяц.

5.10. Для получения справок, выписок из финансово-лицевого счета и иных документов об отсутствии задолженности, Заказчик обязан оплатить жилищно-коммунальные услуги за текущий месяц, а при наличии задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, оплатить её в полном объеме с предъявленными штрафными санкциями в случае их применения в соответствии с п.14 ст.155 ЖК РФ и настоящим Договором.

5.11. Если Заказчик более чем на 2 (Два) календарных месяца просрочит внесение платежей по настоящему Договору, Управляющая компания вправе в одностороннем порядке приостановить предоставление Услуг по Договору до исполнения Заказчиками своих обязательств в части оплаты стоимости Услуг. При ограничении предоставления коммунальных услуг, в срок не позднее, чем за 5 (Пять) рабочих дней, Управляющая компания письменно информирует Заказчика о сроках и причинах приостановки оказания услуги/или выполнения работ по настоящему Договору.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае нарушения Заказчиком, а также их работниками и/или гостями:

- правил пользования помещениями, санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, лифтов, подъездов, придомовой территории;
- правил эксплуатации помещений, инженерного и лифтового оборудования, объектов благоустройства;
- требований, установленных настоящим Договором, а также самовольного переоборудования либо перепланировки помещений, повлекших за собой материальный ущерб

Заказчик обязан возместить ущерб в полном объеме в течение 10-и календарных дней с момента направления соответствующего письменного требования от Управляющей компании.

6.2. Ответственность за ликвидацию последствий аварий либо иных повреждений, происшедших по вине Заказчика, его работников или гостей, возлагается на Заказчика.

6.3. Ответственность за ликвидацию последствий аварий либо иных повреждений, происшедших по вине Управляющей компании, возлагается на Управляющую компанию.

6.4. В случае причинения материального ущерба Заказчику документально подтвержденными действиями Управляющей компанией либо ее сотрудников, Управляющая компания компенсирует Заказчику причиненный материальный ущерб, размер и сроки компенсации оговариваются сторонами дополнительно.

6.5. Суммы всех компенсаций определяются на основании двустороннего Акта, составляемого сторонами не позднее двух рабочих дней с момента происшествия. Со стороны Управляющей компании указанный акт должен быть утвержден Генеральным директором Управляющей компании.

6.6. Все заявления и претензии Заказчика к Управляющей компании должны быть предъявлены последней в письменной форме. Срок рассмотрения Управляющей компанией заявлений и претензий, составляет 10 (Десять) рабочих дней с момента их поступления.

- 6.7. В случае несоблюдения Заказчиком предусмотренного настоящим Договором Регламента проведения ремонтных работ, Управляющая компания вправе препятствовать допуску рабочих на территорию и в помещения ЖК «Онегин» в целях поддержания нормальных условий проживания жильцов, предупреждения нанесения ущерба ЖК «Онегин», его инженерному оборудованию.
- 6.8. Заказчик несёт ответственность за сохранность результата работ, выполненных Управляющей компанией. В случае совершения актов вандализма, обнаружения фактов неаккуратного обращения Заказчиком и/или его гостями с общедомовым имуществом и инженерным оборудованием, Управляющая компания осуществляет восстановительные работы за счет виновных лиц.
- 6.9. Управляющая компания не несёт ответственности за качество поставляемых Заказчику коммунальных услуг (химический состав воды и т.п.), если только снижение качества услуг не было вызвано действиями/бездействиями Управляющей компании.
- 6.10. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. ФОРС-МАЖОР

- 7.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, 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, не зависящие от Сторон обстоятельства.
- 7.2. 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.
- 7.3. 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.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 8.1. Настоящий Договор вступает в силу с 01 мая 2015 года и действует до « » _____ 20__ г.
- 8.2. Настоящий Договор досрочно прекращает свое действие в следующих случаях:
- в случае принятия решения общим собранием собственников жилых и нежилых помещений в ЖК «Онегин» об изменении способа управления домом.
- При смене Управляющей компании по решению общего собрания собственников дома настоящий Договор прекращает свое действие с момента передачи управления ЖК «Онегин» вновь выбранной управляющей компании, но не ранее 30 дней с момента подачи Управляющей компании решения общего собрания о смене формы управления или управляющей компании. В случае если Управляющая компания вынужденно продолжает обслуживать ЖК «Онегин» после прекращения настоящего Договора, Заказчик обязан производить оплату Управляющей компании за обслуживание объекта недвижимости в полном размере до фактического окончания обслуживания.
 - в случае прекращения права собственности Заказчика на Квартиру.

При отчуждении ранее находящегося в его собственности Квартиры, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты, наследования и пр.), Заказчик обязан уведомить Управляющую компанию о произведенных действиях с Квартирой и приложить соответствующий документ, в течение 5 (Пять) календарных дней с даты получения соответствующего документа;

При переходе прав собственности на указанное в настоящем Договоре Квартиру, следующий собственник становится правопреемником Заказчика в части перехода на него прав и обязанностей по настоящему Договору в силу ст. 210 ГК РФ. Заказчик при отчуждении Квартиры обязан информировать будущего собственника об условиях настоящего Договора. До получения новым собственником свидетельства о праве собственности на Квартиру и передачи его копии

Управляющей компании, обязанным по оплате обслуживания по настоящему Договору является Заказчик.

При переходе прав собственности на часть (долю) указанной в настоящем Договоре Квартиры Заказчик и сособственники несут солидарную обязанность (ответственность) перед Управляющей компанией по настоящему Договору.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Любые изменения и/или дополнения к настоящему Договору действительны при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны обеими сторонами.

9.2. Об изменениях банковских реквизитов, почтового адреса, адреса регистрации или фамилии, имени, отчества Сторона обязана письменно уведомить другую Сторону в течение 3 (Три) календарных дней с момента принятия соответствующего решения либо внесения соответствующих изменений в правовые документы.

9.3. Управляющая компания помещает в почтовый ящик квартиры, расположенный на 1-м этаже зоны входной группы подъезда Дома, счета на оплату оказываемых услуг и письменные уведомления в рамках исполнения настоящего Договора.

9.4. Все споры, возникающее в связи с исполнением настоящего Договора, стороны передают на рассмотрение суда по месту расположения ЖК «Онегин»: 119180, г.Москва, ул. Малая Полянка, дом 2.

9.5. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из Сторон. Один экземпляр хранится у Управляющей компании, а второй экземпляр передается Заказчику.

9.6. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью:

9.6.1. Приложение №1. «Перечень и периодичность эксплуатационных работ и услуг».

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ:

ООО «ЭкоИнвестСтрой»

Юридический адрес

119180, г. Москва, ул. Малая Полянка, д. 2

ИНН / КПП 7731551736/ 770601001

Р/счет 40702810838110014485

К/счет 30101810400000000225

БИК 044525225

Банк ОАО «Сбербанк России», г.Москва

Генеральный директор

ЗАКАЗЧИК:

паспорт серии:

адрес регистрации:

_____/Г.Ф. Айнетдинова

_____/_____
ФИО

ПЕРЕЧЕНЬ И ПЕРИОДИЧНОСТЬ ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ РАБОТ И УСЛУГ**1. Услуги по управлению**

- 1.1. Ведение лицевых счетов жильцов Дома, расчет платежей, учет задолженности по платежам.
- 1.2. Рассмотрение предложений, заявлений, жалоб Заказчика, ведение их учета, принятие мер.
- 1.3. Контроль и учет индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг (тепловой энергии, воды и электроэнергии)
- 1.4. Осуществление контроля за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг.
- 1.5. Контроль и соблюдение городских нормативов и требований городских контролирующих органов.
- 1.6. Работы по организации функционирования всех служб
- 1.7. Организация круглосуточной работы единого телефона дома (диспетчерской, консьержей).
- 1.8. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы
- 1.9. Оперативное выполнение заявок, устранение неисправностей
- 1.10. Рассмотрение проектов, контроль ремонтно-строительных работ в жилых помещениях
- 1.11. Оформление пропусков на ремонтно-строительные бригады
- 1.12. Организационно-подготовительные мероприятия к праздничным дням

2. Клининг

- 2.1. Уборка придомовой территории, внутреннего двора
- 2.2. Уборка снега, наледи и грязевой массы
- 2.3. Удаление загрязнений от внешних стен и дверей
- 2.4. Очистка урн
- 2.5. Уборка мест общего пользования
- 2.5.1. Кристаллизация мрамора во входных группах
- 2.5.2. Уход за ковровыми покрытиями
- 2.6. Специализированный уход за декоративными растениями
- 2.7. Специализированный уход за предметами интерьера общественных зон.
- 2.8. Уборка лифтов и лифтовых холлов
- 2.9. Санитарное содержание лестничных клеток
- 2.10. Мытье колонн, витражей, дверей
- 2.11. Обслуживание мусоропроводов:
 - профилактический осмотр – 1 раз в неделю
 - мойка ствола и шибера мусоропровода, очистка и дезинфекция всех элементов мусоропровода, дезинфекция мусоросборников
 - ежедневное удаление мусора из мусороприемных камер, уборка мусороприемных камер, мойка сменных мусоросборников
 - устранение засоров по мере необходимости
- 2.12. Дератизация и дезинсекция общедомовых помещений в соответствии с нормативными актами г.Москвы.

3. Комендантская служба

- 3.1. Организация пропускного режима (въезда/выезда на придомовую территорию, входа в жилые секции, въезда/выезда в подземный паркинг)
 - пропускной режим для ремонтно-строительных бригад
 - согласование гостевых визитов, сопровождение гостей по территории дома
 - контроль за транспортными средствами на парковочных местах
- 3.2. Круглосуточное видеонаблюдение (общие зоны, придомовая территория, периметр здания)
- 3.3. Обход всего комплекса, включая межэтажные холлы
- 3.4. Незамедлительное реагирование на чрезвычайные ситуации
- 3.5. Взаимодействие с вневедомственной охраной

4. Вывоз ТБО (Твердо-бытовых отходов)

- 4.1. Заключение договора с сертифицированной организацией по вывозу и утилизацию мусора
- 4.2. Контроль за ежедневным вывозом мусора
- 4.3. Утилизация ртутьсодержащих ламп

5. Контроль работы специализированной подрядной организации по техническому обслуживанию лифтов

6. Фиксация данных и проверка работоспособности приборов учета.

7. Проведение электроизмерительных работ с предоставлением отчетов и протоколов.

8. Поиск, приобретение, доставка расходных материалов.

9. Взаимодействие с контролирующими органами Города, организация выполнения предписаний.

10. Предоставление иных услуг, связанных с эксплуатацией Дома (качественное обеспечение работоспособности систем видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.)

11. Организация предоставления услуг горячего и холодного водоснабжения, отопления.

Стоимость потребленных в квартире услуг включается в цену эксплуатационных услуг, оплачиваемых в соответствии с п. 5.1. Договора.

12. Техническое обслуживание и планово-предупредительный ремонт инженерных систем и оборудования:

- система теплоснабжения;
- система холодного и горячего водоснабжения;
- система канализации;
- система водостоков;
- система электроснабжения и освещения до 1000В;
- система заземления и молниезащиты;
- система вентиляции и кондиционирования;
- система автоматического водяного пожаротушения;
- пожарный водопровод;
- система пожарной сигнализации;
- система оповещения о пожаре;
- система противодымной защиты;
- системы контроля доступа, видеокамер, мониторов.

ПЛАН-ГРАФИК ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ И ОБОРУДОВАНИЯ

<i>Инженерные сети, оборудование и ВИД УСЛУГ</i>	<i>Периодичность</i>
Проверка наличия исполнительной документации с внесенными изменениями	при приеме в эксплуатацию
Проверка наличия эксплуатационной документации, создание архива и его содержание	при приеме в эксплуатацию и в холле эксплуатации
Прием инженерных сетей и оборудования в эксплуатацию с составлением акта приема-передачи	при приеме в эксплуатацию

Периодичность проведения ППР оборудования:

<i>№</i>	<i>ВИД технического обслуживания</i>	<i>Периодичность</i>
1	Ежедневный технический осмотр - обход и запись параметров - обход и технический осмотр	не менее 1 раза в сутки не менее 1 раза в сутки
2	Еженедельное ТО-1	1 раз в неделю
3	Ежемесячное ТО-2	1 раз в месяц

4	Ежегодное/сезонное техническое обслуживание ТО-3	1 раз в год
5	Текущий ремонт	В соответствии с инструкцией по эксплуатации на данный вид оборудования

Система теплоснабжения

№	Вид услуг	Периодичность
1	Учет расхода тепловой энергии	ежедневно
2	Регулирование и поддержание заданных параметров теплоносителя	ежедневно
3	Техническое обслуживание узла учета тепловой энергии, автоматики, запорной и регулирующей арматуры, трубопроводов системы отопления и ГВС, оборудования радиаторного отопления	1 раз в месяц
	Внешний осмотр	
	Очистка оборудования от пыли и загрязнений	
	Проверка состояния электрических соединений	
	Проверка состояния изоляции проводов	
	Проверка состояния термометров и манометров	
	Проверка наличия и состояния пломб	
	Контроль напряжения сети	
	Проверка работоспособности приборов и автоматики	
	Контрольная распечатка на принтере	
	Анализ качества регулирования технологических параметров	
	Корректировка настроек с целью получения оптимального процесса регулирования, наладка	
	Проверка работы исполнительных механизмов, регулирующих клапанов	
	Проверка технического состояния оборудования	
	Протяжка болтовых соединений, очистка, смазка, устранение мелких дефектов	
	Подкраска	
	Восстановление теплоизоляции	
4	Сезонное техническое обслуживание	1 раз в год
	Внешний осмотр	
	Замена смазки	
	Проверка, замена сальниковых уплотнений	
	Промывка	
	Наладка расходов и напоров	
	Замена изношенных частей и оборудования	
	Проверка состояния оборудования шкафов управления	
	Проверка работы систем автоматики	
	Замер сопротивления изоляции	
	Замер сопротивления обмоток электродвигателя	
	Промывка систем и оборудования	
	Гидравлические испытания	
	Подготовка Акта готовности систем к зимней эксплуатации	
5	Проверка счетчиков, манометров, расходомеров, термометров установленным порядком	по отдельному графику поверки приборов

Система водоснабжения и канализации:

- горячее и холодное водоснабжение;
- ливневая канализация;
- фекальная канализация;

<i>№</i>	<i>Вид услуг</i>	<i>Периодичность</i>
1	Технический контроль и надзор за использованием воды	ежедневно
2	Учет количества потребляемой и отводимой воды	ежедневно
3	Устранение утечек	ежедневно
4	Обеспечение бесперебойного отвода фекальных и сточных вод	постоянно
5	Эксплуатационное обслуживание внутренних устройств водопроводной и канализационной сети	при обнаружении неисправности, по заявкам
	Обслуживание запорной и регулирующей арматуры	
	Промывка и прочистка выпусков сантехприборов	
6	Техническое обслуживание внутренних и внешних сетей водопровода и канализации	1 раз в месяц
	Внешний осмотр	
	Проверка наличия и состояния пломб	
	Проверка технического состояния оборудования	
	Регулировка и наладка	
	Протяжка болтовых соединений, очистка, смазка, устранение мелких дефектов	
	Подкраска	
	Восстановление теплоизоляции	
	Очистка фильтров	
7	Сезонное техническое обслуживание	1 раз в год
	Внешний осмотр	
	Замена смазки, замена масла	
	Проверка, замена сальников уплотнений	
	Промывка, очистка	
	Наладка расходов и напоров	
	Замена изношенных частей и оборудования	
	Проверка состояния оборудования шкафов управления	
	Проверка работы систем автоматики	
	Замер сопротивления изоляции	
	Замер сопротивления обмоток электродвигателя	

Система электроснабжения и освещения

<i>№</i>	<i>Вид услуг</i>	<i>Периодичность</i>
1	Разработка годовых, квартальных и месячных планов потребления электроэнергии	-
2	Проверка фактического расхода и качества электроэнергии	ежемесячно
3	Эксплуатационное обслуживание электрооборудования всех помещений	при обнаружении неисправности, по заявкам
	Устранение дефектов и неисправностей на световых приборах и установочной аппаратуре	
	Замена ламп внутреннего и внешнего освещения	
4	Техническое обслуживание вводных шкафов и вводно-распределительных устройств с установленной в них аппаратурой защиты, контроля и управления, осветительных установок, этажных щитков и шкафов, кабельных линий 0,4 кВ	1 раз в месяц
	Внешний осмотр	
	Проверка наличия и состояния пломб	
	Проверка состояния электрических соединений	
	Проверка состояния изоляции проводов	

	Нанесение поясняющих надписей	
	Чистка от пыли	
	Покраска	
	Проверка срабатывания АВР	
5	Сезонное техническое обслуживание	1 раз в год
	Проверка затяжки болтовых соединений	
	Протяжка контактов клемных колодок	
	Чистка от пыли	
6	Производство испытаний и измерений	при проведении текущих ремонтов и в соответствии с нормами

Система заземления и молниезащиты

	<i>Вид услуг</i>	<i>Периодичность</i>
	Визуальный осмотр защитных контуров здания	1 раз в год
	Измерение параметров сопротивления защитного заземления	1 раз в год

Системы приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования воздуха

№	<i>Вид услуг</i>	<i>Периодичность</i>
1	Проверка соответствия производительности систем расчетным данным при различных режимах работы систем. Проверка на соответствие проектным параметрам воздушной среды	при приеме оборудования в эксплуатацию, далее при проведении ТР
2	Регулирование систем по основным показателям (производительность по воздуху, теплоносителю и т.д.)	при приеме оборудования в эксплуатацию, далее в соответствии с инструкциями
3	Эксплуатационное обслуживание	при обнаружении неисправности
	Устранение ненормальных шумов, вибраций и подсосов, положением шиберов и дроссель клапанов	
	Устранение течи в калориферах, испарителях, в камерах орошения и трубопроводах	
4	Техническое обслуживание	1 раз в месяц
	Внешний осмотр	
	Проверка состояния электрических соединений	
	Проверка состояния изоляции проводов	
	Проверка состояния термометров и манометров	
	Контроль и натяжка клиновых ремней	
	Проверка крепления узлов и деталей	
	Чистка, при необходимости замена фильтра	
	Устранение загрязненности секций кондиционеров, их фильтров	
	Проверка работоспособности датчиков угрозы замерзания (в зимний период)	
	Проверка на отсутствие биения вентилятора	-
	Контроль наличия масла в картере компрессора холодильной машины	
	Проверка тепловой изоляции	
	Проверка герметичности калориферов, мягких вставок, соединений трубопроводов	
	Смазка	
	Проверка состояния щитов автоматики	

	Проверка работоспособности систем в ручном и автоматическом режимах	
	При необходимости дозаправка фреоном и маслом	
	При необходимости замена сальниковых соединений и изношенных прокладок	
	Измерение сопротивления защитного и рабочего заземления	1 раз в год
	Измерение сопротивления изоляции электрических цепей	1 раз в 3 года

Система водяного пожаротушения, пожарный водопровод

№	Вид услуг	Периодичность
1	Техническое обслуживание	1 раз в месяц
	Внешний осмотр составных частей системы (технологической части - трубопроводов, оросителей, обратных клапанов, дозирующих устройств, запорной арматуры, манометров, пневмобака, насосов; электротехнической части - шкафов электроуправления, электродвигателей) на отсутствие повреждений, коррозии, грязи, течи	
	Проверка прочности креплений	
	Проверка наличия и состояния пломб	
	Контроль давления, уровня воды, рабочего положения запорной арматуры	
	Контроль основного и резервного источников питания и проверка автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный и обратно	
	Проверка работоспособности составных частей системы (технологической части, электротехнической части и сигнализационной части)	
2	Профилактические работы	1 раз в квартал
3	Проверка работоспособности системы в ручном (местном, дистанционном) и автоматическом режимах	1 раз в год
4	Промывка трубопроводов и смена воды в системе и резервуарах	1 раз в год
5	Метрологическая проверка КИП	1 раз в год
6	Измерение сопротивления защитного и рабочего заземления	1 раз в год
7	Измерение сопротивления изоляции электрических цепей	1 раз в 3 года
8	Гидравлические и пневматические испытания трубопроводов на герметичность и прочность	1 раз в 3 года
9	Техническое освидетельствование составных частей системы, работающих под давлением	В соответствии с нормами Ростехнадзора

Система пожарной сигнализации и оповещения о пожаре;

№	Вид услуг	Периодичность
1	Техническое обслуживание	1 раз в месяц
	Внешний осмотр составных частей системы (приемно-контрольного прибора, извещателей, оповещателей, шлейфа сигнализации) на отсутствие повреждений, коррозии, грязи	
	Проверка прочности креплений	
	Проверка наличия состояния пломб	
	Контроль рабочего положения выключателей и переключателей, исправности световой индикации	
	Контроль основного и резервного источников питания, проверка автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный	

	Проверка работоспособности составных частей системы (приемно-контрольного прибора, извещателей, оповещателей, измерение параметров шлейфа сигнализации)	
2	Профилактические работы	1 раз в месяц
3	Проверка работоспособности системы	1 раз в месяц
4	Метрологическая проверка КИП	1 раз в год
5	Измерение сопротивления защитного и рабочего заземления	1 раз в год
6	Измерение сопротивления изоляции электрических цепей	1 раз в 3 года

Система противодымной защиты

<i>№</i>	<i>Вид услуг</i>	<i>Периодичность</i>
1	Техническое обслуживание	1 раз в месяц
	Внешний осмотр составных частей системы (электротехнической части щита дистанционного управления, электропанели этажного клапана щита местного управления, исполнительных устройств, вентиляторов, насосов; сигнализационной части - приемно-контрольных приборов, шлейфа сигнализации) на отсутствие повреждений, коррозии, грязи	
	Проверка прочности креплений	
	Проверка наличия и состояния пломб	
	Контроль рабочего положения выключателей и переключателей, световой индикации	
	Контроль основного и резервного источников питания, проверка автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный	
	Проверка работоспособности составных частей системы (электротехнической части, сигнализационной части)	
2	Проверка работоспособности системы в ручном (местном, дистанционном) и автоматическом режимах	1 раз в месяц
3	Метрологическая проверка КИП	1 раз в год
4	Измерение сопротивления защитного и рабочего заземления	1 раз в год
5	Измерение сопротивления изоляции электрических цепей	1 раз в 3 года

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ООО «ЭкоИнвестСтрой»

ЗАКАЗЧИК
ФИО

Генеральный директор

_____ / Г.Ф. Айнетдинов

_____ / _____
ФИО