

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ

г. Тула

д. 27
24 июня 2011г.

Общество с ограниченной ответственностью «Апрель-Менеджмент», ОГРН 1077154005378, ИНН 7107501612, именуемое в дальнейшем «**Управляющая компания**», в лице Генерального директора Савинова Олега Алексеевича, действующего на основании Устава, и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ТрастИнвест Капитал Менеджмент», действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ТрастИнвест Недвижимость» (правила зарегистрированы ФСФР России 02 октября 2009 года в реестре за № 1581-94157676), ОГРН 1077758733161, ИНН 7714706482, место нахождения :107113, г. Москва, ул. 2-я Рыбинская, д. 13, далее «**Собственник**», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

1. Предмет договора

Собственник¹, являясь владельцем жилых помещений – квартир (Приложение № 1 к настоящему Договору), расположенных по адресу: Тульская область, г. Тула, Центральный район, ул. Михеева, д. 27 поручает, а **Управляющая компания** обязуется за плату управлять эксплуатацией общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Тула, ул. Михеева, дом № 27, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества этого дома, предоставлять коммунальные услуги² **Собственнику** помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Состав общего имущества, технические и эксплуатационные характеристики указанного многоквартирного дома определены паспортом многоквартирного дома, выданным органами БТИ.

Границы ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и сооружений устанавливаются соответствующим Актом между **Управляющей компанией** и **Собственником**, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение №1). Передача многоквартирного дома в управление не влечет перехода права собственности на комплекс недвижимого имущества к Управляющей компании.

Стороны пришли к соглашению о том, что услуги по управлению эксплуатацией общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Тула, ул. Михеева, дом № 27 будут оплачены в следующем порядке:

- услуги по управлению эксплуатацией общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Тула, ул. Михеева, дом № 27, уже оказанные Управляющей компанией **Собственнику** до заключения настоящего договора, будут оплачены за счет собственных средств ООО УК «ТрастИнвест Капитал Менеджмент» в соответствии с выставленными Управляющей компанией счетами, согласно условиям настоящего договора, в случае, если к моменту заключения настоящего договора нежилые помещения – квартиры, в отношении которых были ранее оказаны услуги, не входят в состав активов ЗПИФ недвижимости «ТрастИнвест Недвижимость».
- после сдачи в эксплуатацию дома, расположенного по адресу: г. Тула, ул. Михеева, дом № 27, и до подписания актов приема-передачи нежилых помещений – квартир (перечень квартир содержится в Приложении № 2 к настоящему Договору), расходы по коммунальным и эксплуатационным платежам несет ООО УК «ТрастИнвест Капитал Менеджмент» за счет собственных средств в соответствии с выставленными Управляющей компанией счетами, согласно условиям настоящего договора.;
- после подписания актов приема-передачи нежилых помещений – квартир (перечень квартир содержится в Приложении № 2 к настоящему Договору) и до прекращения права собственности на помещения со дня внесения соответствующей записи в ЕГРН, расходы по коммунальным и эксплуатационным платежам оплачиваются Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ТрастИнвест Капитал Менеджмент», действующим в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ТрастИнвест Недвижимость» из средств ЗПИФ недвижимости «ТрастИнвест Недвижимость» в соответствии с выставленными Управляющей компанией счетами, согласно условиям настоящего договора.

2. Обязанности и ответственность Управляющей компании

2.1. Содержать общее имущество в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем: соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц и иного имущества; доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц; постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления

коммунальных услуг гражданам (утв. Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 307 в ред. Постановления Правительства РФ от 21.07.2008 N 549); поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства многоквартирного дома.

2.2. Обеспечить содержание комплекса недвижимого имущества, включающего многоквартирный дом с инженерным оборудованием и придомовую территорию с элементами благоустройства в соответствии с требованиями Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда (утв. Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N170) и действующего законодательства с учетом нормативов его износа и фактически полученных средств от **Собственника**. Организовать сохранность технической документации длительного хранения; вести документацию, заменяемую в связи с истечением ее срока действия, в состав которой входят: акты технических осмотров, журналы заявок жителей, протоколы измерения сопротивления электросетей, протоколы измерения вентиляции.

¹ До оформления прав собственности на помещения в многоквартирном доме Собственниками считать лиц, которым будет принадлежать право собственности (будущие собственники)

² Коммунальные услуги - холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление (п.3 разд.1 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам (утв. Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 307 в ред. Постановления Правительства РФ от 21.07.2008 N 549))

³ Плата за жилое помещение для Собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя: плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (пункт 2 статья 154 Жилищного Кодекса РФ).

2.3. Самостоятельно или путем привлечения подрядных организаций осуществлять следующие мероприятия по содержанию общего имущества в соответствии с требованиями Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006г №491) и действующему законодательству:

- **освещение и отопление помещений общего пользования;**
 - **сбор и вывоз твердых бытовых отходов,**
 - **меры пожарной безопасности** в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности (пожарная сигнализация и средства тушения в домах);
 - **содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства**, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества
- уборка и поливка газонов, зеленых насаждений – 1 раз в двое суток;
- **уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества:**

Очистка урн от мусора - 1 раз в сутки

Уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки

Холодный период:

Подметание свежеснеговывпавшего снега толщиной до 2 см - 1 раз в сутки в дни снегопада

Сдвигание свежеснеговывпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см - через 3 часа во время снегопада

Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами - 1 раз в сутки во время гололеда

Очистка территорий от наледи и льда - 1 раз в трое суток во время гололеда

Подметание территории в дни без снегопада - 1 раз в двое суток в дни без снегопада

Промывка урн - 1 раз в месяц

Сдвигание свежеснеговывпавшего снега в дни сильных снегопадов - 3 раза в сутки

Теплый период:

Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см - 1 раз в двое суток

Частичная уборка территорий в дни с осадками более 2 см - 1 раз в двое суток (50% территории)

Промывка урн - 2 раза в месяц

Подметание территории в дни с сильными осадками - 1 раз в двое суток

Мойка территории - 3 раза в теплый период

Обслуживание мусоропроводов:

Профилактический осмотр мусоропроводов - 2 раза в месяц

Удаление мусора из мусороприемных камер, уборка мусороприемных камер, мойка сменных мусоросборников - ежедневно

Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов - 1 раз в неделю

Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода, уборка бункеров, очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода, дезинфекция мусоросборников - 1 раз в месяц

Устранение засора - по мере необходимости

Уборка лестничных клеток:

Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей, влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропроводов, мытье пола кабины лифта – ежедневно

Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа - 2 раза в неделю

Очистка металлической решетки и приямка, уборка площадки перед входом в подъезд - 1 раз в неделю

Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта, мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей, мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа - 2 раза в месяц
Влажная протирка подоконников, отопительных приборов, мытье окон - 2 раза в год
Обметание пыли с потолков, влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков - 1 раз в год.

- **осмотр общего имущества** (вентиляционные каналы и шахты; системы холодного, горячего водоснабжения, канализация; поливочные наружные устройства - краны, разводка; система внутреннего водоотвода с крыш зданий; система центрального отопления; мусоропроводы; общедомовые эл.сети и этажные щитки; эл.сети в тех. повалах, чердаке; ВРУ вводных и этажных шкафов; электродвигатели; светильники; радио- и телеустройства на кровлях, на чердаках и в лестничных клетках), тех обслуживание систем дымоудаления, пожаротушения, лифтов, обеспечивающие своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан.

К работам, выполняемым при проведении осмотров внутридомовых систем, относятся следующие работы: устранение незначительных неисправностей в системах водоснабжения и водоотведения (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно - технических приборов, прочистка сифонов, притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, смена поплавка шара, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана, установка ограничителей - дроссельных шайб, очистка бачка от известковых отложений и др.), укрепление расшатавшихся приборов в местах их присоединения к трубопроводу, укрепление трубопроводов; устранение незначительных неисправностей в системах отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции и др., замена стальных радиаторов при течи, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантузов, компенсаторов регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др., укрепление расшатавшихся приборов в местах их присоединения к трубопроводу, укрепление трубопроводов); устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (протирка и смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена или ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.).

Частичные осмотры внутридомовых систем проводятся ежемесячно, при проведении которых устраняются неисправности, которые могут быть устранены в течение времени, отводимого на осмотр. Общие осмотры, при которых уточняются объемы работ для включения в план текущего ремонта, проводятся два раза в год (системы вентиляции - один раз в год).

- **текущий ремонт** внутридомовых систем инженерного оборудования заключается в проведении планово - предупредительных работ с целью предотвращения его преждевременного износа, а также работ по устранению мелких повреждений, возникающих в процессе эксплуатации. Текущий ремонт жилых зданий заключается в проведении планово - предупредительных работ по сохранению конструкций, по отделке зданий, предотвращающей преждевременный их износ, работ по устранению мелких повреждений и неисправностей, возникающих в процессе эксплуатации жилищного фонда, а также в обеспечении безопасности проживания жителей, поддержании нормируемых параметров обеспечения комфортности проживания;

- **капитальный ремонт** (Проводится по решению общего собрания собственников помещений для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества, в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования),

- **подготовка к сезонной эксплуатации** (При подготовке жилищного фонда к эксплуатации в зимний период устраняются неисправности: стен, фасадов, крыш, перекрытий чердачных и над техническими подпольями (подвалами), проездами, оконных и дверных заполнений, а также дымоходов, внутренних систем тепло -, водо- и электроснабжения; привести в технически исправное состояние территорию домовладений с обеспечением беспрепятственного отвода атмосферных и талых вод от отмостки, от спусков (входов) в подвал и их оконных приямков; обеспечить надлежащую гидроизоляцию фундаментов, стен подвала и цоколя и их сопряжения со смежными конструкциями, лестничных клеток, подвальных и чердачных помещений, машинных отделений лифтов, исправность пожарных гидрантов. Подготовке к зиме (проведение гидравлических испытаний, ремонт, поверка и наладка) подлежит весь комплекс устройств, обеспечивающих бесперебойную подачу тепла в квартиры.).

В состав услуг и работ не входят:

а) содержание и ремонт дверей в квартиры, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования;

б) утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования;

в) уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в том числе газонами, цветниками, деревьями и кустарниками), находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества.

2.4. Заключать по поручению и за счет **Собственника** договоры с ресурсоснабжающими организациями на снабжение коммунальными услугами⁴ жилого помещения **Собственника** в многоквартирном доме, электроснабжению и отоплению мест общего пользования, вывозу бытового мусора, а также договоры по техническому обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.5. Заключать по поручению и за счет **Собственника** договоры с организациями, представляющими прочие услуги⁵, в т.ч. по охране многоквартирного дома и придомовой территории, по монтажу и обслуживанию систем ограничения доступа в подъезды (домофоны), по монтажу и обслуживанию систем теле- и радиовещания, по монтажу и обслуживанию телекоммуникационных систем (телефон и Интернет). Данное поручение согласовывается с **Собственником** письменно в Заявлении, которое является неотъемлемым Приложением к настоящему договору.

2.6. Оказывать **Собственнику** услуги по организации дежурств консьержей по подъездам многоквартирного дома⁶ за отдельную плату, согласованную с **Собственником** письменно в Заявлении, которое является неотъемлемым Приложением к настоящему договору.

2.7. По желанию **Собственников** заключать с **Собственником** возмездные договора на оказание услуг по ремонту и обслуживанию внутриквартирного оборудования индивидуального пользования в помещении **Собственника**, по государственной регистрации права собственности на помещения, по согласованию перепланировки, переоборудования и переустройства помещения **Собственника** и др. услуги, не противоречащие уставной деятельности **Управляющей компании** и действующему законодательству.

⁴ Договора на снабжение помещения **Собственника** коммунальными услугами заключаются **Управляющей компанией** в случае отсутствия возможности у **Собственника** самостоятельно заключить договора непосредственно с ресурсоснабжающими организациями.

⁵ Договора на оказание прочих услуг заключаются **Управляющей компанией** по решению общего собрания **Собственников** письменного заявления и согласия двух третей **Собственников** оплачивать данные услуги.

2.8. Вести регистрационный учет⁷ граждан в соответствии с требованиями органов внутренних дел, и в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.9. Выдавать **Собственнику** справки⁷, подтверждающие состав семьи **Собственника**, факт проживания **Собственников** и членов его семьи, размер жилого помещения **Собственника**, размер платежей за жилищно-коммунальные услуги, факт отсутствия у **Собственника** задолженности по платежам за жилищно-коммунальные услуги.

2.10. Организовывать начисления и сбор средств, поступающих от **Собственника**, арендаторов и нанимателей жилых помещений за коммунальные услуги, содержание и ремонт жилищного фонда и прочие услуги на расчетный счет **Управляющей компании**⁷ в соответствии с условиями заключенных договоров, существующими нормами, ставками и тарифами, утвержденными в установленном порядке органами местного самоуправления. По поручению **Собственника** перечислять фактически полученные от **Собственника** денежные средства в оплату поставленных **Собственнику** услуг и ресурсов в соответствии с их количеством и качеством согласно заключенным договорам. Получать от Отдела жилищных субсидий перечисления на субсидирование⁷ **Собственников**, арендаторов и нанимателей, проживающих в многоквартирном доме. Получать компенсацию за предоставление льгот⁷ по оплате жилищно-коммунальных услуг, а также иные предусмотренные дотации отдельным категориям граждан, проживающих в многоквартирном доме.

2.11. Информировать **Собственника** в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома, о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг.

2.12. Информировать **Собственника** о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

2.13. Вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) **Собственников** на режим и качество предоставления коммунальных услуг, учет их исполнения. В течение 2 рабочих дней с даты получения жалобы (заявления, требования, претензии) направлять **Собственникам** извещение о ее приеме и последующем удовлетворении либо об отказе в ее удовлетворении с указанием причин отказа;

2.14. По требованию **Собственника** направлять своего представителя для выяснения причин непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг.

2.15. Не позднее 3 дней до проведения плановых работ внутри жилого помещения согласовать с **Собственником** время доступа в это помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри жилого помещения.

2.16. Производить по требованию **Собственника** сверку платы за коммунальные услуги и не позднее 3 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления потребителю платежей.

2.17. Для управления и контроля за техническим состоянием жилищного фонда организовать диспетчерскую службу, сотрудники которой должны вести в специальных журналах учет заявок на оперативное устранение неисправностей и повреждений инженерного оборудования в квартирах, строительных конструкциях и других элементах зданий, контролировать сроки и качество выполнения.

Заявки на неисправность инженерного оборудования или конструкций должны рассматриваться в день их поступления, не позднее чем на следующий день должно быть организовано их устранение. В тех случаях, когда для устранения неисправностей требуется длительное время или запчасти, которых в данный момент нет в наличии, необходимо о принятых решениях сообщить заявителю. Аналогичные меры должны быть приняты и по заявкам, полученным по телефону или через систему диспетчерской связи. Аварийные заявки, связанные с обеспечением безопасности проживания, устраняются в срочном порядке.

2.18. Управляющая компания ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет Собственникам отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год с указанием состава выполненных работ.

2.19. Управляющая компания несет установленную законодательством Российской Федерации ответственность за нарушение качества и порядка предоставления услуг по настоящему Договору.

2.20. Управляющая компания несет установленную законодательством Российской Федерации ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Собственнику, а также лицам, совместно проживающим с ним, вследствие непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества независимо от его вины. Управляющая компания освобождается от ответственности за ухудшение качества коммунальных услуг, если докажет, что оно произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов Управляющей компании или действия

Управляющая компания оказывает Собственнику услуги по организации дежурств консьержей по подъездам многоквартирного дома по решению общего собрания собственников или при наличии письменного заявления и согласия большинства Собственников оплачивать данные услуги.

Обслуживание осуществляется через расчетно-кассовый центр по отдельным видам услуг и платежам или полностью.

(бездействия) **Управляющей компании**, включая отсутствие у **Управляющей компании** необходимых денежных средств.

2.21. Соблюдать требования нормативных документов, установленных для видов деятельности, осуществляемых **Управляющей компанией** в рамках настоящего Договора, получать предусмотренные законодательством лицензии и иные разрешения.

2.22. Выполнять в установленный срок предписания контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности **Управляющей компании**, ставящих под угрозу сохранность общего имущества многоквартирного дома.

2.23. Действовать добросовестно и тем способом, который является наилучшим для интересов **Собственника** при осуществлении прав и исполнении обязанностей, вытекающих из Договора.

2.24. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и договором.

3. Права Управляющей компании

3.1. Требовать допуска в заранее согласованное с **Собственником** время в занимаемое им жилое помещение работников или представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время. В случае невыполнения указанного требования - полного возмещения убытков, возникших по вине **Собственника** и (или) членов его семьи.

3.2. В заранее согласованное с **Собственником** время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.3. **Управляющая компания** вправе без предварительного уведомления **Собственника** приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, тепло-, электроснабжение, а также водоотведение;

б) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения.

3.4. **Управляющая компания** вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) **Собственника** в случае:

а) неполной оплаты **Собственником** коммунальных услуг. Под неполной оплатой коммунальных услуг понимается наличие у **Собственника** задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей 6 ежемесячных размеров платы, отсутствия соглашения о погашении задолженности, заключенного потребителем с исполнителем, и (или) при невыполнении условий такого соглашения;

б) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу **Собственников** помещений в многоквартирном доме;

в) выявления факта самовольного подключения **Собственника** к внутридомовым инженерным системам;

г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

д) использования **Собственником** бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения;

е) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает **Собственник**, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверенного подразделением государственной жилищной инспекции субъекта Российской Федерации или иным органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем, а также внутриквартирного оборудования установленным требованиям.

3.5. Если иное не предусмотрено федеральными законами, указами Президента Российской Федерации и постановлениями Правительства Российской Федерации, **Управляющая компания** при наличии вины **Собственника** вправе после предупреждения (в письменной форме) приостановить или ограничить предоставление одной или нескольких коммунальных услуг в случае, указанном в подпункте "а" пункта 3.4. настоящего Договора, в следующем порядке:

а) **Управляющая компания** направляет (в письменной форме путем вручения под расписку или направления по почте заказным письмом с описью вложения) **Собственнику** уведомление о том, что в случае непогашения задолженности в течение 1 месяца с момента направления указанного уведомления предоставление ему коммунальных услуг может быть приостановлено и (или) ограничено;

б) при непогашении задолженности в течение установленного в уведомлении срока исполнитель вправе ограничить предоставление указанных в уведомлении коммунальных услуг с предварительным (за 3 суток) письменным извещением **Собственника**;

в) в случае непогашения образовавшейся задолженности и по истечении 1 месяца со дня введения ограничения предоставления коммунальных услуг **Управляющая компания** имеет право приостановить предоставление коммунальных услуг, за исключением отопления, холодного водоснабжения и водоотведения.

3.6. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) может осуществляться до ликвидации задолженности или устранения выявленных нарушений. Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 календарных дней с момента устранения причин, указанных в пунктах 3.3 и 3.4 настоящего Договора, в том числе с момента полного погашения **Собственником** задолженности.

3.7. При ограничении предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) **Управляющая компания** вправе временно уменьшить объемы (количество) подачи потребителю отдельных коммунальных ресурсов и (или) ввести режимное предоставление коммунальных услуг.

3.8. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) не может считаться расторжением договора.

3.9. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) **Собственнику**, полностью выполняющим обязательства, установленные законодательством Российской Федерации и договором, не допускается.

3.10. Действия по приостановлению или ограничению предоставления коммунальных услуг (либо подаче коммунальных ресурсов) не должны приводить к повреждению общего имущества **Собственников** помещений в многоквартирном доме, нарушению прав и интересов граждан, пользующихся другими помещениями в этом многоквартирном доме; к нарушению установленных требований пригодности жилого помещения для постоянного проживания граждан.

3.11. Требовать внесения платы за коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества и оказанных прочих услуг согласно настоящему договору, а также в случаях, установленных федеральными законами и договором, - уплаты неустоек (штрафов, пеней).

3.12. Представлять интересы **Собственника** в государственных и других учреждениях, связанных с управлением и эксплуатацией многоквартирного дома, в т.ч. по вопросам, связанным с осуществлением контроля за предоставлением жилищно-коммунальных услуг надлежащего качества

3.13. Может осуществлять функции заказчика работ по реконструкции, новому строительству, текущему и капитальному ремонтам общего имущества многоквартирного дома; самостоятельно выполнять эти работы; производить реконструкцию, расширение, техническое перевооружение в соответствии с адресными программами, а также исходя из производственной целесообразности.

3.14. Выдавать технические условия организациям, оказывающим услуги связи и телематики на жилом доме, а так же накладывать обременения в интересах собственников при выдаче таких тех условий.

3.15. Использовать наружные стены дома и иное общедомовое имущество для размещения рекламных материалов.

3.16. Размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, специально предназначенных для этих целей и являющихся либо общим имуществом **Собственников** многоквартирного дома, либо являющихся собственностью **Управляющей компании**, либо собственностью третьих лиц. В случае отсутствия на момент передачи многоквартирного дома в управление **Управляющей компании**, помещений, специально предназначенных для размещения соответствующих технических служб, **Собственник** предоставляет право **Управляющей компании** оборудовать соответствующие помещения в многоквартирном доме при условии соблюдения **Управляющей компанией** законных прав и интересов **Собственников** многоквартирного дома и действующего законодательства

3.17. В случае неисполнения **Собственником** в течение трех месяцев обязанностей по участию в расходах по управлению, содержанию и ремонту общего имущества и прочих услуг, предъявлять требование в судебном порядке по погашению задолженности с момента, когда платеж должен быть произведен с учетом пени в размере, установленном законодательством от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, включая фактический день оплаты.

3.18. **Управляющая компания** не несет ответственности перед организациями жилищно-коммунального хозяйства по долгам **Собственника**, возникшим за услуги по жилищно - коммунальному обслуживанию помещения **Собственника**, а также по искам, связанным с деятельностью **Собственника**.

3.19. **Управляющая компания** не несет ответственности по строительным недоделкам в многоквартирном доме, по строительным недоделкам в помещениях, переданных застройщиком по акту **Собственнику**, по долгам застройщика и по искам, связанным с деятельностью застройщика.

3.20. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и договором.

4. Обязанности и ответственность Собственника

4.1. Использовать жилое помещение по его целевому назначению, бережно относиться к жилищному фонду и земельным участкам, необходимым для использования жилищного фонда; использовать указанные земельные участки без ущерба для других лиц; использовать жилое помещение, а также подсобные помещения и оборудование без ущемления жилищных, иных прав и свобод других граждан; выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования; своевременно производить оплату жилья, коммунальных услуг.

4.2. Соблюдать требования настоящего Договора, действующие Правила пользования жилыми помещениями, утвержденными законодательством РФ.

4.3. С выдержкой из Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда (утв. Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N170) ознакомлен и обязуюсь выполнять

подпись, ФИО

4.4. Не возводить перегородки в местах общего пользования (коридоры, холлы). **Управляющая Компания** оставляет за собой право сноса незаконно выстроенных перегородок в местах общего пользования.

4.5. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел. При содержании домашних животных в помещении нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

4.6. Во время проведения ремонтных работ в помещении **Собственника**, осуществлять складирование строительного мусора внутри помещения **Собственника** (складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов, и на придомовой территории запрещено согласно санитарных и пожарных норм содержания жилищного фонда).

4.7. Самостоятельно за счет собственных средств осуществлять вывоз строительного мусора и крупногабаритных отходов во время проведения ремонтных работ в помещении **Собственника**. Представлять в **Управляющую компанию** квитанции об оплате за вывоз указанного мусора и отходов.

4.8. В случае несоблюдения требований пп. 4.5., 4.6., оплатить **Управляющей компании** в полном объеме расходы, связанные с организацией вывоза строительного мусора и крупногабаритных отходов (КГО) **Собственника**, и складирования (расходы на приобретение или аренду мусорного контейнера объемом 8 м³), согласно выставленного **Управляющей компанией** счета на основании тарифа организации, осуществляющей вывоз КГО, утвержденного Общим собранием Собственников..

4.9. Производить мероприятия по переустройству помещения (перепланировку помещения, переоборудование помещения, реконструктивные работы) в соответствии с Порядком переустройства помещений в жилых домах и действующим законодательством только при наличии разрешения органов местного самоуправления и после письменного уведомления **Управляющей компании** с предоставлением перечня мероприятий по переустройству помещения, эскиза и/или проекта переустройства, технической и иной документации, имеющей отношение к проводимым мероприятиям по переустройству помещения **Собственника**.

4.10. Не нарушать проектную систему естественного воздухообмена занимаемых помещений в процессе проведения мероприятий по переустройству помещения.

4.11. Не устраивать полов с подогревом от общей внутридомовой системы горячего водоснабжения и/или системы отопления.

4.12. Не устанавливать телевизионные и иные приемо-передающие антенны, кондиционеры на крыше, чердачных помещениях, техническом этаже и на фасаде здания без письменного согласования с **Управляющей компанией**.

4.13. Нести ответственность за возможное нарушение качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, вызванное проводимыми и/или проведенными **Собственником** мероприятиями по переустройству жилого помещения.

4.14. При отсутствии индивидуальных приборов учета, случае замены и/или установки оборудования, увеличивающего энерго-, водопотребление, нести, вызванные данными мероприятиями, дополнительные расходы по оплате коммунальных услуг.

4.15. При обнаружении неисправностей (аварий) внутриквартирного оборудования, коллективных (общедомовых) и индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них **Управляющей компании** по рабочим дням с 9:00 до 18:00 (обед с 13:00 до 14:00) **по тел. 70-13-25** или в круглосуточную диспетчерскую службу (ДС): по тел. _____ и в аварийно-спасательную службу, а при наличии возможности - принимать все возможные меры по их устранению (самостоятельно перекрывать вентили на внутриквартирных подводящих сетях холодного, горячего водоснабжения).

4.16. При пожарах, авариях на внутридомовых инженерных системах, а также при иных нарушениях, возникающих при использовании коммунальных ресурсов, немедленно сообщать о них **Управляющей компании** по рабочим дням с 9:00 до 18:00 (обед с 13:00 до 14:00) **по тел. 70-13-25** или в круглосуточную диспетчерскую службу (ДС): по тел. _____ и в аварийно-спасательную службу

4.17. Обеспечить сохранность пломб на коллективных (общедомовых) и индивидуальных приборах учета и распределителях, установленных в жилом помещении.

4.18. При наличии индивидуальных приборов учета, отвечающих требованиям п. 4.17., ежемесячно, в 20-х числах текущего месяца снимать показания квартирных приборов учета. Одновременно с оплатой выставленных счетов за жилищно-коммунальные услуги представлять в письменной форме в **Управляющую компанию** и /или в расчетно-кассовый центр информацию о показаниях индивидуальных приборов учета

4.19. Допускать в заранее согласованное с **Управляющей компанией** время в занимаемое жилое помещение работников и представителей **Управляющей компании** (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а представителей **Управляющей компании** (в том числе работников аварийных служб) для ликвидации аварий - в любое время.

4.20. В заранее согласованное с **Управляющей компанией** время (не чаще 1 раза в 6 месяцев) обеспечить допуск для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета.

4.21. Информировать **Управляющую компанию** об изменении оснований и условий пользования коммунальными услугами и их оплаты не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.

4.22. Своевременно и в полном объеме вносить плату за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги по настоящему Договору.

4.23. В случае длительного отсутствия **Собственника** в жилом помещении, самостоятельно перекрывать вентили на внутриквартирных подводящих сетях холодного и горячего водоснабжения, а также сообщать в **Управляющую компанию** контактные телефоны, по которым можно связаться с **Собственником** или его доверенным лицом в случае возникновения аварийной ситуации в жилом помещении **Собственника**.

4.24. Нести ответственность за ущерб нанесенный имуществу **Собственника**, общему имуществу многоквартирного дома, имуществу других **Собственников**, имуществу **Управляющей компании** или третьих лиц в результате недобросовестного исполнения **Собственником** требований настоящего Договора; разрушения **Собственником** общих внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования; выхода из строя индивидуальных приборов учета в помещении **Собственника**; выхода из строя общих внутридомовых инженерных сетей, находящихся и /или проходящих транзитом через помещение **Собственника**, доступ к которым для проведения профилактического и аварийного обслуживания и ремонта ограничен **Собственником**.

4.25. Нести ответственность за ущерб, нанесенный имуществу **Собственника**, общему имуществу многоквартирного дома, имуществу других собственников, имуществу **Управляющей компании** или третьих лиц в результате привлечения **Собственником** сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности **Собственника** и /или **Управляющей компании**.

4.26. Стороны пришли к соглашению о том, что расходы **Управляющей компании**, связанные с устранением материального ущерба, нанесенного общему имуществу многоквартирного дома, в случае их возникновения, компенсируются за счет ООО УК «ТрастИнвест Капитал Менеджмент».

4.27. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и договором.

4.28. **Собственнику** запрещается:

- а) использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов;
- б) производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения **Управляющей компании**;
- в) самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых) и индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом или жилой дом либо в технический паспорт жилого помещения;
- г) самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;

д) самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

4.29. **Собственник**, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения (п.4 ст.45 ЖК РФ), а также письменно уведомить Управляющую компанию в указанный срок..

5. Права Собственника

5.1. Требовать выполнения **Управляющей компанией** условий настоящего договора по содержанию общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в состоянии, обеспечивающем: соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности общего имущества; соблюдения прав и законных интересов **Собственников** помещений, постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов).

5.2. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.

5.3. Получать от **Управляющей компании** сведения о состоянии расчетов по оплате за жилое помещение³ и коммунальные услуги (лично или через своего представителя).

5.4. Получать от **Управляющей компании** акт о непредоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

5.5. Получать от **Управляющей компании** информацию об объемах и качестве коммунальных услуг, условиях их предоставления, изменении размера платы за коммунальные услуги и порядке их оплаты.

5.6. Быть в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам (утв. Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 307 в ред. Постановления Правительства РФ от 21.07.2008 N 549) полностью или частично освобожденным от оплаты коммунальных услуг в период временного отсутствия по месту постоянного жительства или за период непредоставления коммунальных услуг.

5.7. Требовать уплаты неустоек (штрафов, пеней) при непредоставлении услуг по настоящему Договору или предоставлении услуг ненадлежащего качества в порядке и случаях, предусмотренных федеральными законами и Договором.

5.8. Требовать от **Управляющей компании** возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу **Собственника** (проживающих совместно с ним лиц) вследствие непредоставления или предоставления услуг по настоящему Договору ненадлежащего качества, а также морального вреда в порядке и размерах, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.9. Требовать предъявления уполномоченным представителем **Управляющей компании** документов, подтверждающих их полномочия, в случаях, указанных в пп. 4.20, 4.21 настоящего Договора.

5.10. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и договором.

6. Порядок расчетов

6.1. Расчетный период для оплаты услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставленных коммунальных услуг для жилых помещений, мест общего пользования и прочих услуг по настоящему Договору устанавливается равным календарному месяцу.

6.2. Неиспользование **Собственником** и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение³ и коммунальные услуги.

6.3. **Собственник** помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения (п.1. ст.158 ЖК РФ).

6.4. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных сетей электро-, тепло-, и водоснабжения, водоотведения, включая истребование задолженности с **Собственников** помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг (ст 29 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006г №491)).

6.5. Размер платы (тариф) за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме и прочих услуг, определяется на общем собрании собственников помещений, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 Жилищного Кодекса. Размер платы (тариф) за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений **Управляющей компании** и устанавливается на срок не менее чем один год. Если **Собственники** помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы (тарифа) за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления (п.7ст.156 , п.4 ст.158 ЖК РФ).

6.6. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений **Управляющей компании** о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложениях, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного 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 многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего **Собственника** по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома. (пп.2,3. ст.158 ЖК РФ).

6.7. Размер платы (тариф) за вывоз бытового мусора (ТБО) устанавливается соответственно организацией, оказывающей данные услуги. Плата производится вне зависимости от факта проживания **Собственника** в жилом помещении.

6.8. Размер платы (тариф) за прочие услуги (охрана, консьержи и т.п.) согласно настоящему Договору определяется Решением большинства голосов на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 Жилищного Кодекса, с учетом предложений управляющей организации. Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

6.9. **Собственники** помещений в многоквартирном доме вносят плату за приобретенные у ресурсоснабжающей организации объемы (количество) коммунальных услуг исходя из показаний приборов учета, установленных на границе сетей, входящих в состав общего имущества **Собственников** помещений в многоквартирном доме, с системами коммунальной инфраструктуры, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

6.10. Размер платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и отопление рассчитывается по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций в порядке, определенном законодательством Российской Федерации. В случае заключения **Управляющей организацией** договоров по поручению **Собственников** с ресурсоснабжающими организациями, расчет размера платы за коммунальные услуги, а также приобретение **Управляющей компанией** холодной воды, горячей воды, услуг водоотведения, электрической энергии и тепловой энергии осуществляются по тарифам, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации и используемым для расчета размера платы за коммунальные услуги гражданами.

6.11. **Собственники** помещений в многоквартирном доме несут обязательства по оплате коммунальных услуг исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета.

Порядок расчета и внесения платы за коммунальные услуги производится согласно Правил предоставления коммунальных услуг гражданам (утв. Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 307 в ред. Постановления Правительства РФ от 21.07.2008 N 549) и действующему законодательству:

6.11.1. В случае неоднократного (2 и более раз) отказа **Собственником** в допуске уполномоченного лица **Управляющей компании** в занимаемое **Собственником** жилое помещение для снятия показаний индивидуальных приборов учета или распределителей и выполнения всех предусмотренных настоящими Правилами предупредительных мер в отношении Собственника, **Управляющая компания** вправе произвести расчет размера платы за коммунальные услуги исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, начиная с месяца, в котором была проведена последняя проверка правильности снятия **Собственником** показаний индивидуальных приборов учета или распределителей, их исправности, а также целостности на них пломб.

6.11.2. При наличии в многоквартирном доме коллективных (общедомовых) приборов учета потребления тепловой энергии и наличии во всех или в отдельных помещениях распределителей размер платы за отопление рассчитывается исходя из среднемесячных объемов потребления тепловой энергии за предыдущий год, а в случае отсутствия сведений об объемах потребления тепловой энергии за предыдущий год - исходя из норматива потребления тепловой энергии и тарифа на тепловую энергию, утвержденных в соответствии с законодательством Российской Федерации. При этом **Управляющая компания** производит 1 раз в год корректировку размера платы за отопление помещений, оборудованных распределителями.

6.11.3. В случае неисправности индивидуального прибора учета (если в жилом помещении объем (количество) потребления коммунальных ресурсов определяется несколькими приборами учета, то при неисправности хотя бы одного прибора учета) или по истечении срока его поверки, установленного изготовителем, если иное не установлено нормативными правовыми актами Российской Федерации, либо в случае нарушения целостности на нем пломб, расчеты производятся исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.11.4. В период осуществления ремонта, замены, поверки индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учета, не превышающий 30 календарных дней, объемы (количество) потребления холодной воды, горячей воды, отведенных бытовых стоков, электрической энергии и тепловой энергии для расчета размера платы за коммунальные услуги исчисляются как среднемесячное потребление коммунальных ресурсов и среднемесячный объем отведенных бытовых стоков, определенные по указанному прибору за последние 6 месяцев, а если период работы индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не выше нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг.

6.11.5. В случае обнаружения несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электрических сетей, оборудования, устройств и сооружений на них, предназначенных для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает исполнитель (присоединенная сеть), **Управляющая компания** вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором было выявлено совершение указанного действия, и выполнять дальнейшие расчеты с **Собственником** исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных в соответствии с законодательством Российской Федерации до дня устранения нарушений включительно.

6.11.6. При временном отсутствии **Собственника** в жилом помещении более 5 полных календарных дней подряд осуществляется перерасчет платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение жилого помещения на основании письменного заявления **Собственника**, поданного в течение месяца после окончания периода временного отсутствия **Собственника** с приложением документов, подтверждающих продолжительность периода временного отсутствия **Собственника** и (или) проживающих совместно с ним лиц по месту постоянного жительства. Перерасчет размера платы за коммунальные услуги производится при отсутствии индивидуальных приборов учета пропорционально количеству дней временного отсутствия потребителя, которое определяется исходя из количества полных календарных дней его отсутствия, не включая день выезда с места его постоянного жительства и день прибытия на это место.

6.12. Плата **Собственника** за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги, вывоз ТБО и прочие услуги вносится ежемесячно, до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата, на основании платежных документов, представляемых **Управляющей компанией** не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

6.13. При просрочке платежей, уплачивать **Управляющей компании** пеню в размере, установленном законодательством от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по фактический день оплаты включительно, что не освобождает **Собственника** от уплаты причитающихся платежей.

7. Срок действия договора и разрешение споров.

7.1. Договор вступает в силу с момента его подписания и распространяет своё действие на отношения, возникшие со дня получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

7.2. Настоящий Договор заключен сроком на 5 лет. В случае, если ни одна из сторон за 1 (один) месяц до окончания срока действия Договора письменно не уведомит другую сторону о расторжении Договора по ниже указанным основаниям, настоящий Договор считается пролонгированным на тех же условиях.

7.3. Настоящий договор может быть расторгнут:

- при прекращении права собственности на помещении со дня внесения соответствующей записи в ЕГРН,
- при смене управляющей организации в порядке, предусмотренном действующим законодательством,
- при выборе нового способа управления в порядке, предусмотренном действующим законодательством,
- по решению суда.

7.4. Обязательным условием для расторжения настоящего Договора является отсутствие и /или погашение существующей задолженности **Собственника** перед **Управляющей компанией** за жилищно-коммунальные и прочие услуги, предусмотренные настоящим Договором.

7.5. Для разрешения споров, возникающих в процессе исполнения настоящего Договора, Стороны устанавливают обязательный досудебный претензионный порядок урегулирования взаимоотношений в качестве первоочередного.

8. Адреса, реквизиты и подписи сторон

Собственник:

Общество с ограниченной ответственностью **Управляющая компания «ТрастИнвест Капитал Менеджмент»** - Д.У. ЗПИФ Недвижимости «ТрастИнвест Недвижимость»

Место нахождения: 107113, г. Москва, ул. 2-я Рыбинская, д. 13

Почтовый адрес: 107113, г. Москва, ул. 2-я Рыбинская, д. 13

ИНН 7714706482

ОГРН 1077758733161

Счет № 40701810900000001066 в ОАО БАНК ИТБ г.Москва

БИК 044599766

т/с 30101810300000000766

Генеральный директор

Соколов Д.В./

Управляющая компания:

Общество с ограниченной ответственностью «Апрель-Менеджмент»

Адрес: 300045 г. Тула, ул. Михеева, д 15
ОГРН 1077154005378 ИНН 7107501612 КПП 710701001
ОКПО 98742408
Р/сч 40702810600050001496
БАНК ИТБ (ОАО) г. Москва
БИК 044599766
Кор/сч 30101810300000000766
Тел/факс (4872) 70-12-35
E-mail: april-amc@mail.ru

Генеральный директор



/Савинов О.А./



АКТ

по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственником.

Между ООО «Апрель-Менеджмент», в лице Генерального директора Савинова О.А, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющая компания**», с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ТрастИнвест Капитал Менеджмент», действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ТрастИнвест Недвижимость» (правила зарегистрированы ФСФР России 02 октября 2009 года в реестре за № 1581-94157676), ОГРН 1077758733161, ИНН 7714706482, место нахождения :107113, г. Москва, ул. 2-я Рыбинская, д. 13 именуемым в дальнейшем «**Собственник**».

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между **Управляющей компанией** и **Собственником** обозначена пунктирной линией на схеме (тех паспорте БТИ). Если технический паспорт на момент подписания данного акта отсутствует, то границей ответственности **Управляющей компании** проходит по:

- Электроснабжению - до квартирного электросчетчика;
- Горячего и холодного водоснабжения – до первой запорной арматуры, находящейся в квартире и предусмотренной проектом;
- По системе отопления – до первого вентиля (вкл.) радиатора отопления в помещении;
- По системе сточных вод – до первого раструба в помещении.

2. **Собственник** несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и / или проходящим транзитом через жилое помещение **Собственника**.

3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности **Собственника** (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение трех рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Собственника**.

4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности **Управляющей компании** (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение трех рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных **Собственником** за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.

5. В случае ограничения **Собственником** доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам, оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей компании, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Собственника**.

6. При привлечении **Собственником** сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности **Собственника** и /или **Управляющей компании**, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ, имуществу **Собственника**, общему имуществу, имуществу других **Собственников**, имуществу **Управляющей компании** или третьих лиц несет **Собственник**. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Собственника**.

Собственник:

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ТрастИнвест Капитал Менеджмент» - Д.У. ЗПИФН «ТрастИнвест Недвижимость»

Место нахождения: 107113, г. Москва, ул. 2-я Рыбинская, д. 13

Почтовый адрес: 107113, г. Москва, ул. 2-я Рыбинская, д. 13

ИНН 7714706482

ОГРН 1077758733161

Счет № 40701810900000001066 в ОАО БАНК ИТБ г.Москва

БИК 044599766

к/с 30101810300000000766

Генеральный директор

Соколов Д.В./



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ООО УК «ТРАСТИВЕСТ
КАПИТАЛ МЕНЕДЖМЕНТ»
СОКОЛОВ Д. В.



- Квартира, назначение: жилое, адрес объекта: Тульская область, г. Тула, Центральный район, ул. Михеева, д. 27, кв. 37;
- Квартира, назначение: жилое, адрес объекта: Тульская область, г. Тула, Центральный район, ул. Михеева, д. 27, кв. 38;
- Квартира, назначение: жилое, адрес объекта: Тульская область, г. Тула, Центральный район, ул. Михеева, д. 27, кв. 39;
- Квартира, назначение: жилое, адрес объекта: Тульская область, г. Тула, Центральный район, ул. Михеева, д. 27, кв. 40;
- Квартира, назначение: жилое, адрес объекта: Тульская область, г. Тула, Центральный район, ул. Михеева, д. 27, кв. 41;
- Квартира, назначение: жилое, адрес объекта: Тульская область, г. Тула, Центральный район, ул. Михеева, д. 27, кв. 42;
- Квартира, назначение: жилое, адрес объекта: Тульская область, г. Тула, Центральный район, ул. Михеева, д. 27, кв. 43;
- Квартира, назначение: жилое, адрес объекта: Тульская область, г. Тула, Центральный район, ул. Михеева, д. 27, кв. 44;
- Квартира, назначение: жилое, адрес объекта: Тульская область, г. Тула, Центральный район, ул. Михеева, д. 27, кв. 45;
- Квартира, назначение: жилое, адрес объекта: Тульская область, г. Тула, Центральный район, ул. Михеева, д. 27, кв. 47;

Собственник:

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ТрастИнвест Капитал Менеджмент» - Д.У. ЗПИФН «ТрастИнвест Недвижимость»

Место нахождения: 107113, г. Москва, ул. 2-я Рыбинская, д. 13
Почтовый адрес: 107113, г. Москва, ул. 2-я Рыбинская, д. 13

ИНН 7714706482
ОГРН 1077758733161
Счет № 40701810900000001066 в ОАО БАНК ИТБ г.Москва
БИК 044599766
к/с 30101810300000000766

Генеральный директор

/Соколов Д.В./

Управляющая компания:

Общество с ограниченной ответственностью «Апрель-Менеджмент»

Адрес: 300045 г. Тула, ул. Михеева, д 15
ОГРН 1077154005378 ИНН 7107501612 КПП 710701001
ОКПО 98742408
Р/сч 40702810600050001496
БАНК ИТБ (ОАО) г. Москва
БИК 044599766
Кор/сч 30101810300000000766
Тел/факс (4872) 70-12-35
E-mail: april-amc@mail.ru

Генеральный директор

/Савинов О.А./

