ДОГОВОР № ____
управления многоквартирным домом

г.Химки *«___» _____ 201__г.*

Собственник квартиры № общей площадью ___кв.м. _____ в многоквартирном доме по адресу: Московская область, г.Химки, ул._____,д.___, именуемый (я) в дальнейшем – **Собственник**, в соответствии с п. 5 ст. 46 ЖК РФ на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома *(Протокол общего собрания №____ от _____ г.)*, с одной стороны, и **ООО «Управляющая организация Левобережная»**, Лицензия № 622 от «12» мая 2015 г., в лице Генерального директора **Назарова Романа Алексеевича**, действующего на основании **Устава**, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, руководствуясь ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Термины и определения:

Многоквартирный дом – многоквартирный жилой дом. Расположенный по адресу: Московская область, г.Химки, ул._____,д.____(далее по тексту – «Многоквартирный дом»).

Придомовая территория многоквартирного дома – земельный участок, располагающийся вокруг жилого дома, границы которого определены и закреплены за МКД землеустроительной и градостроительной документацией в рамках отведенного участка.

Общее имущество - принадлежащие собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Помещение – жилое/нежилое помещение, принадлежащее физическому или юридическому лицу.

Общая площадь жилого помещения - состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Собственник - физическое/юридическое лицо, которому на основании Свидетельства о государственной регистрации права, принадлежит жилое/нежилое помещение в Многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник помещений в многоквартирном доме владеет, пользуется и в установленных законодательством пределах распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля Собственника в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Уполномоченное собственниками лицо (лица) (Уполномоченный) – в соответствии с ст. 161.1 ЖК РФ – председатель Совета многоквартирного дома, действующий на основании доверенностей, выданных Собственниками.

Иные пользователи помещений – члены семей собственников и иные граждане, проживающие в принадлежащем им помещении или имеющие доступ в них, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды, либо по иным законным основаниям.

Управляющая организация - юридическое лицо, уполномоченное общим собранием Собственников МКД на оказание услуг или выполнение работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома, управляющее многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом, заключенного с собственниками помещений в нем или с их объединением и действующая от лица Собственников и за их счет.

Управление многоквартирным домом – организационные и технические мероприятия, направленные на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания собственников помещений, бесперебойное предоставление им коммунальных услуг и надлежащее содержание общего имущества при соблюдении обязательных требований законодательных и нормативных актов.

Специализированные организации – организации различных форм собственности, а также индивидуальные предприниматели, привлеченные Управляющей организацией на договорной основе для выполнения работ и оказанию услуг предусмотренных данным Договором.

Ресурсоснабжающая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов.

Коммунальные услуги – услуги, которые оказывают специализированные ресурсоснабжающие организации собственникам жилых помещений в многоквартирном доме для обеспечения их холодным водоснабжением, горячим водоснабжением, электроснабжением, газоснабжением, отоплением, канализованием, водоотведением.

Содержание многоквартирного дома - услуги и работы по обследованию, техническому надзору и обслуживанию, ремонту и уборке общего имущества многоквартирного дома, содержанию конструктивных элементов многоквартирного дома, техническому обслуживанию коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, работы по дератизации и дезинсекции, очистке вентканалов, обслуживание автоматических систем пожарной защиты, поверку и обслуживание приборов учета, техническое освидетельствование и электрические измерения на лифтах, вывоз твердых отходов (вывоз мусора), работы по содержанию придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка).

Текущий ремонт многоквартирного дома – работы по восстановлению исправности общего имущества многоквартирного дома.

Перечень работ и услуг – работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, которые складываются из технического обслуживания и ремонта общего имущества в МКД, санитарное содержание зданий и придомовой территории, организационных работ, выполняемых специалистами эксплуатационных служб.

Диспетчерское обслуживание многоквартирного дома - работа по приему, регистрации, учету заявок собственников помещений на услуги и работы, связанные с содержанием многоквартирного дома, и по контролю за их исполнением.

Аварийное обслуживание многоквартирного дома – работы по незамедлительному устранению аварий и неисправностей общего имущества многоквартирного дома для сохранения и восстановления условий, необходимых для жизнеобеспечения и безопасности собственников помещений.

Плата за содержание и ремонт общего имущества МКД – расходы, вносимые собственниками жилых (нежилых) помещений за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в МКД, определенные соразмерно общей площади жилого (нежилого) помещения, принадлежащего собственнику.

Надлежащее уведомление - информирование Собственников и иных пользователей помещений, путем направления информации уполномоченному лицу, любому из собственников помещений МКД или размещение информации на информационных досках, подъездах многоквартирного дома, в квитанциях на оплату услуг или сайте Управляющей организации в течение необходимого времени для ознакомления.

1.2. Общие положения

1.2.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников помещений многоквартирного дома путем утверждения решениями Собственников, заполненных в период проведения общего собрания Собственников, результаты которого зафиксированы в Протоколе общего собрания собственников помещений многоквартирного *дома № ____ по ул. _____ от « ___ » _____ 20___ г.* в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания в Многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме и его техническое обслуживания, а также предоставления коммунальных, жилищных и иных услуг Собственникам и иным пользователям помещений, проживающим в Многоквартирном доме или пользующиеся ими на основании договоров аренды, либо по иным законным основаниям.

1.2.2. Условия Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.2.3. 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 и жилищного законодательства Российской Федерации.

1.2.4. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию, текущему ремонту в границах эксплуатационной ответственности.

1.2.5. Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платежей.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является выполнение Управляющей организацией за плату, в течение срока действия Договора, услуг по управлению, услуг и работ по надлежащему содержанию, ремонту общего имущества, обеспечению предоставления коммунальных услуг Собственникам в многоквартирном доме, а также осуществление иной направленной на достижение целей по управлению многоквартирным домом деятельности.

2.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его характеристики указаны в Приложении № 1 (Характеристика, состав и состояние общего имущества многоквартирного дома) к настоящему Договору.

2.3. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ и услуг приведенным в Приложении № 2 (Перечень работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и техническому обслуживанию Общего имущества**)** к настоящему Договору**,** в границах эксплуатационной ответственности, самостоятельно или с привлечением к выполнению данных работ и оказанию услуг сторонних специализированных организаций.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Обеспечить предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников в многоквартирном доме (в том числе и услуги по управлению многоквартирным домом), в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору, в зависимости от фактического состояния общего имущества и

нормативных сроков эксплуатации общего имущества, в пределах денежных средств поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников, на основании действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов в объеме взятых обязательств.

3.1.2. Обеспечить предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений, а также членам семьи Собственников, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещениями Собственников в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе: холодное водоснабжение; горячее водоснабжение; водоотведение; электроснабжение; газоснабжение; отопление.

3.1.3. Информировать Собственников о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

3.1.4. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, требовать от ресурсоснабжающих организаций производства перерасчета платы за коммунальные услуги.

3.1.5. Информировать Собственника об изменении тарифа на коммунальные услуги, устанавливаемых органами государственной власти, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.6. На основании решения общего собрания собственников от своего имени, но за счет Собственников заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями, в том числе с условием прямой оплаты Собственниками (нанимателями) данных услуг ресурсоснабжающим организациям на их расчетный счет. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.7. Принимать от собственников и нанимателей жилых (нежилых) помещений плату за содержание и ремонт общего имущества, управление многоквартирным домом, и предоставление коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества. Выставлять счета и акты выполненных работ собственникам и нанимателям нежилых помещений за услуги управления и работы по содержанию общего имущества.

3.1.8. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранение аварий, проведение внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования в сроки указанные в Постановлении Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. №170, а также обеспечивать выполнение заявок Собственников, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.9. Осуществлять ведение, принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом. Вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

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

3.1.11. Осуществлять выбор специализированных организаций. Заключать с ними договоры от имени и за счет Собственников.

3.1.12. Осуществлять контроль за исполнением договорных обязательств заключенных со специализированными организациями.

3.1.13. Осуществлять приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.

3.1.14. Осуществлять начисление, сбор, расщепление и перерасчет обязательных и иных платежей Собственников с правом передачи этих полномочий по договору Платежному агенту.

3.1.15. Своевременно ставить в известность Собственника об изменении тарифов и реквизитов для оплаты технического обслуживания, и ремонта.

3.1.16. Разместить на интернет-сайте (при наличии такового), входных группах подъездов информацию с перечнем оказываемых услуг и (или) выполняемых работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, выполняемых в счет платы за содержание и ремонт общего имущества и перечень услуг/работ, выполняемых за дополнительную плату, с расценками на такие виды услуг и работ, а также номера телефонов диспетчерской и аварийных служб.

3.1.17. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирным домом в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.1.18. Подготавливать предложения и экономические расчеты по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонта, модернизации и реконструкции общего имущества на основании проведенных совместно с уполномоченным собственниками лицом осмотре общего имущества.

3.1.19. Надлежаще уведомить Собственников и иных пользователей помещений о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества и порядке финансирования таких работ.

3.1.20. Осуществлять выдачу жилищных справок и иных документов в пределах своих полномочий, вести регистрационный учет граждан самостоятельно либо с привлечением к оказанию данных услуг сторонних организаций на договорной основе.

3.1.21. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ.

3.1.22. На основании решения общего собрания Собственников помещений, на условиях согласованных с уполномоченным собственниками лицом, распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) с последующим использованием полученных от этого денежных средств на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества.

3.1.23. Информировать Собственников, лиц пользующихся их помещениями, муниципальные и надзорные органы о незаконных перепланировках и переустройстве помещений, а также об использовании их не по назначению.

3.1.24. Представлять интересы Собственников в суде, органах государственной и муниципальной власти без специальных доверенностей.

3.1.25. Совершать другие юридически значимые и иные действия, направленные на управление многоквартирным домом.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. На основании решения общего собрания собственников, использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников помещений для выполнения работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящихся в договорных отношениях с Управляющей организацией.

3.2.2. В период действия настоящего договора, самостоятельно определять перечень и периодичность выполнения необходимых работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества на основании актов обследований многоквартирного дома, правомочных решений и заявок собственников, в течении срока действия настоящего договора. Вправе привлекать специализированные организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и

другие разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

3.2.3. Выполнять работы и оказывать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖИ, ГПН, Роспотребнадзор и др.). О чем управляющая организация обязана, проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование собственников осуществляется путем Надлежащего уведомления.

3.2.4. Предупреждать собственников о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещений не по назначению.

3.2.5. Производить осмотры состояния инженерного оборудования в помещениях Собственников, надлежаще уведомив их о дате и времени такого осмотра.

3.2.6. Требовать от Собственника 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.

3.2.7. В случае несвоевременной и не в полном объеме оплаты по договору, оформить документы и взыскать задолженность оплаты, а также начислить Собственнику (-ам) и иным пользователям помещений пени в соответствии с законом Российской Федерации.

3.2.8. Требовать доступа в жилое или нежилое помещение Собственника в заранее согласованные с ними сроки для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета, а также для ликвидации аварий в любое время.

3.2.9. Обращаться в государственные и иные учреждения по вопросам, связанным с исполнением условий настоящего договора.

3.2.10. Осуществлять добровольное страхование жилых и нежилых помещений в соответствии со ст. 21 ЖК РФ по договору со страховой организацией, обеспечить сбор страховых платежей, составление актов и смет на возмещение расходов по страховым случаям, выплату страхового возмещения после поступления денежных средств от страховой организации.

3.2.11. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.3. Собственники (иные пользователи помещений) обязаны:

3.3.1. Своевременно, в полном объеме вносить плату за услуги по управлению и содержанию общего имущества МКД, прочие услуги и работы на расчетный счет Управляющей организации или платежного агента, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором.

3.3.2. Своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги.

3.3.3. Соблюдать правила пользования помещениями в Многоквартирном доме, в том числе:

а) Не производить переустройство, перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего письменного разрешения в установленном законом порядке. Не подключать к электрической сети электроприборы и электрооборудование, мощность которых превышает максимально разрешенную мощность для внутридомовых электросетей без согласования Управляющей организации.;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не

загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

з) не использовать 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 бытовые отходы;

г) не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 21-00 до 8-00 в будни, с 22-00 до 10-00 - в выходные, и днем с 13-00 до 15-00 ежедневно;

л) При обнаружении неисправностей инженерных коммуникаций и дефектов несущих конструкций здания немедленно сообщать о них Управляющей организации или в соответствующую аварийную службу.

3.3.4. Обеспечить доступ в помещение представителей Управляющей организации для осмотра: технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома; инженерного оборудования; для выполнения необходимых ремонтных работ; работ по ликвидации аварии.

3.3.5. В случае временного отсутствия собственника помещения, предоставить Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны), имеющих доступ в помещение собственника на случай устранения аварийных ситуаций, а в случае непредставления такой информации, возместить причиненный ущерб имуществу граждан и (или) юридическим лицам.

3.3.6. Производить согласование проектной и исполнительной документации с Управляющей организацией, при заключении договора с другими организациями, имеющими право на проведение ремонтных работ, перепланировку или переустройство строительных конструкций или инженерного оборудования МКД.

3.3.7. Полностью возместить причиненный другим Собственникам (иным пользователям помещений), третьим лицам или общему имуществу Собственников ущерб и расходы, связанные с его устранением, в случае установления вины Собственника (иного пользователя помещения).

3.3.8. По требованию Управляющей организации и в согласованные с Собственником сроки предоставить в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации права собственности на помещение и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у Собственника, заключившего настоящий договор, однократно.

3.3.9. При заключении договоров социального найма, в период действия настоящего договора, собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

3.3.10. Извещать Управляющую организацию в течение 3-х суток об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 3-х дней.

3.3.11. При отчуждении помещения третьим лицам, известить Управляющую организацию в течение десяти дней с момента передачи права собственности на помещение и произвести окончательный расчет по оплате оказанных услуг.

3.3.12. Соблюдать требования действующего законодательства.

3.4. Собственники (иные пользователи помещений) имеют право:

3.4.1. Требовать, в случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ подлежит уменьшению на основании надлежащим образом оформленного заявления Собственника, пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в соответствии с Правилами

содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4.3. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена Договора и размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению. Размер платы для собственников помещений за содержание и ремонт общего имущества устанавливается из расчета за 1 кв. метр общей площади помещения. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

4.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

- стоимостью услуг по управлению, которая является доходом управляющей компании и подлежит налогообложению;
- стоимостью услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, приведенных в Приложении № 2 к настоящему Договору.

4.3. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

4.4. Плата за содержание и ремонт общего имущества МКД, состоит из платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также затраты на истребование задолженностей с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате.

4.5. Размер платы применяется установленный органом местного самоуправления в соответствии с Постановлением Российской Федерации от 03.04.2013 г. №290 о минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и порядке их оказания и выполнения.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти и органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законом.

4.7. На основании решения общего собрания собственников МКД плата за коммунальные услуги вносится собственниками напрямую ресурсоснабжающим организациям на их расчетный счет.

4.8. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, предоставляемых Платежным агентом, по поручению Управляющей организации.

4.9. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

4.10. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

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

4.12. Льготы и субсидии Собственникам (нанимателям) на оплату услуг по настоящему договору предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

4.13. В случае возникновения необходимости оказания дополнительных услуг по проведению дополнительных работ, не предусмотренных договором, в отношении общего имущества (в том числе капитального ремонта МКД), Собственники помещений в МКД определяют на общем собрании объем и согласовывают с Управляющей организацией сроки проведения этих работ и размер дополнительной оплаты за их проведение, а также заключенного дополнительного договора или дополнительного соглашения.

5. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД И ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

5.1. Плата за содержание и ремонт общего имущества, вносится Собственниками на основании платежных документов, выставляемых ООО «МосОблЕИРЦ». Оплата производится в пунктах приема платежей, банках и иных организациях, указанных в документах на оплату.

5.2. Плата за все коммунальные услуги вносится Собственниками на основании платежных документов, выставляемых ООО «МосОблЕИРЦ».

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ И СОБСТВЕННИКОВ

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

6.2. Управляющая организация несет ответственность перед Собственниками по настоящему договору в объеме взятых обязательств и в границах эксплуатационной ответственности, с момента вступления Договора в юридическую силу.

6.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

6.4. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

6.5. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников, которые возникли у Собственников в рамках исполнения ими своих обязательств по договорам, заключенным Собственниками с третьими лицами. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников и вне отношений сторон по настоящему договору.

6.6. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам собственников помещений, в том числе по обязательным платежам: плате за содержание и ремонт общего имущества, а также плате за коммунальные услуги.

6.7. В случае истечения нормативного срока эксплуатации Общего имущества Многоквартирного дома и не принятием Собственниками решения по вопросу проведения

капитального ремонта, после надлежащего уведомления Управляющей организацией Собственников о необходимости капитального ремонта общего имущества МКД, управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемых инженерных коммуникаций и оборудования, аварийные ситуации, которые могут возникнуть из-за износа несущх конструкций и конструктивных элементов жилого здания.

6.8. В случае, если Управляющая организация надлежащим образом уведомила Собственников о необходимости капитального ремонта общего имущества МКД, но Собственниками не проведено общее собрание собственников по данному вопросу или не принято решение по вопросу проведения указанного капитального ремонта, Управляющая организация не несет ответственности за качество и не предоставляет гарантийный срок на услуги по управлению, ремонту и содержанию общего имущества МКД, которые связаны с общим имуществом, нуждающимся в капитальном ремонте. После принятия решения о капитальном ремонте, нуждающегося в ремонте общего имущества МКД, и проведении такого ремонта, Управляющая организация восстанавливает полный объем обязательств перед Собственниками в отношении данного общего имущества.

6.9. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

6.10. Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении и устранения аварийных ситуаций.

6.11. В случае обнаружения факта самовольного переустройства и (или) перепланировки (реконструкции) жилого (нежилого) помещения, и не подтверждения Собственником (нанимателем) законности проведенного переустройства (перепланировки) Управляющая организация выдает Собственнику (нанимателю) требование об устранении выявленных нарушений. Собственник (наниматель) в указанный в предписании срок обязан своими силами и за свой счет устранить выявленные нарушения.

6.12. Ни одна из сторон по договору не несут ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли Управляющей организации и Собственников, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему договору.

6.13. В случае несвоевременного и/или неполного внесения платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту Общего имущества Многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей компании пени в размере и в порядке, установленными ч.14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ЕГО ДОПОЛНЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ

7.1. Договор заключен на 5 (пять) лет и вступает в действие с момента заключения.

7.2. При отсутствии решения общего собрания Собственников, или если за один месяц до истечения срока действия настоящего Договора ни одна из его Сторон письменно не уведомит противоположную Сторону о своем намерении прекратить договорные отношения, Договор считается пролонгированным на тех же условиях и на тот же срок.

7.3. Все изменения и дополнения к Договору, оформляются дополнительными соглашениями к Договору, которое является неотъемлимой частью настоящего Договора. Дополнительное соглашение вступает в силу после подписания такого дополнительного соглашения Управляющей организацией и уполномоченными собственниками лицами, путем утверждения условий дополнительного соглашения на общем собрании собственников.

7.4. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, составленному в письменной форме и подписанному Сторонами. В соглашении о расторжении Договора

указывается дата прекращения обязательств по Договору.

7.5. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор при систематическом неисполнении собственниками помещений обязательств по оплате за выполненные работы и оказанные услуги.

7.6. В случае расторжения договора, Управляющая организация за 30 дней обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников, а в отсутствие такого - любому из собственников.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

8.2. Взаимоотношения Управляющей организации и Собственников, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

8.3. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у Уполномоченного собственниками лица, второй – у Управляющей организации. Управляющая организация обязана однократно выдать заверенную копию договора обратившемуся собственнику. Последующее предоставление копий договора осуществляется за установленную Управляющей организацией плату.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение №1 – Характеристика и состав общего имущества многоквартирного дома

Приложение №2 - Перечень и график работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и техническому обслуживанию Общего имущества в соответствии с Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (утвержден Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. № 290)

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Собственник кваритиры №___

_____

Кадастровый номер помещения:
_____

Запись регистрации в ФГИС ЕГРН (свидетельство о собственности):
Собственность
_____

_____/ /

Управляющая организация:
ООО «Управляющая организация Левобережная»
Юридический адрес: Московская область, 142840, Московская область, г. Ступино, р/п Михнево, ул. Ленина, д. 15, оф. 46
Адрес фактического местонахождения: Московкая область, г. Ступино, п.Михнево, ул. Ленина, д. 15, оф. 46
ИНН 5045044303; КПП 504501001
р/счет: 4070281090003825 в ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК»
к/счет: 30101810745250000659
БИК 044525659

Генеральный директор
ООО «Управляющая организация Левобережная»
_____ /**Р.А. Назаров**/
м.п.

Приложение № 1
к Договору управления многоквартирного дома № ___
от «___» _____ 201__ г.

Характеристика и состав общего имущества многоквартирного дома

а) Адрес многоквартирного дома: МО, г.Химки, ул._____, д. __;
б) номер технического паспорта БТИ: б/н ;
в) серия, тип постройки - типовой ;
г) год постройки – г.;
д) этажность – этажей;
е) количество квартир - ;
ж) общая площадь жилых помещений – кв. м;
з) общая площадь нежилых помещений – кв. м;
и) общая площадь жилых помещений, принадлежащих физическим лицам кв.м;
к) общая площадь нежилых помещений, принадлежащих юридическим лицам – кв.м;
л) общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества кв.м.;
м) степень износа по данным государственного технического учета %;
н) год последнего комплексного капитального ремонта (или выборочного) _____г.
о) название и реквизиты документа, содержащего решение о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции - ;
п) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества - ;
р) кадастровый номер земельного участка – ;
с) сведения о наличии подвалов, чердаков, подсобных помещений, эвакуационных лестниц – .
т) сведения о наличии общедомовых приборов учета по всем видам поставляемых в многоквартирный дом коммунальных ресурсов - .
у) сведения о наличии лифтового оборудования – ___ лифта; Год ввода в эксплуатацию – 20___г.;

Собственник кваритиры №___

_____

Кадастровый номер помещения:
_____
Запись регистрации в ФГИС ЕГРН (свидетельство о собственности):
Собственность
_____

_____/ /

Управляющая организация:
ООО «Управляющая организация Левобережная»
Юридический адрес: Московская область, 142840, Московская область, г. Ступино, р/п Михнево, ул. Ленина, д. 15, оф. 46
Адрес фактического местонахождения: Московкая область, г. Ступино, п.Михнево, ул. Ленина, д. 15, оф. 46
ИНН 5045044303; КПП 504501001
р/счет: 4070281090003825 в ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК»
к/счет: 30101810745250000659
БИК 044525659
Генеральный директор
ООО «Управляющая организация Левобережная»
_____ /**Р.А. Назаров**/
м.п.

Приложение № 2
к Договору управления многоквартирного дома №
от «_____» _____ 201__г.

Перечень и график работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества МКД,

расположенного по адресу: МО, г.Химки, ул. _____, д. ____
площадь жилых и нежилых помещений _____ кв.м.

№	Наименование	Периодичность
1.1	***Санитарное содержание мест общего пользования дома***	
1.1.1	Мытье лестничного марша и лифтовой площадки 1 – ого этажа, пола кабины лифта, влажная протирка перил	Ежедневно
1.1.2	Влажное подметание лифтовых и этажных площадок выше 1-ого этажа	3 раза в неделю
1.1.3	Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов	ежедневно
1.1.4	Влажное подметание эвакуационной лестницы и переходных балконов	2 раза в месяц
1.1.5	Мытье лифтовых и этажных площадок выше 1 – ого этажа	1 раз в месяц
1.1.6	Мытье эвакуационной лестницы	1 раз в месяц
1.1.7	Влажная протирка стен, дверей в т.ч. кабины лифта	1 раз в месяц
1.1.8	Влажная протирка подоконников	1 раз в неделю
1.1.9	Мытье окон	1 раз в год
1.1.10	Влажная протирка отопительных приборов, почтовых ящиков, металлических ограждений лестничных маршей	1 раз в месяц
1.1.11	Протирка шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков	2 раза в год
1.1.12	Влажная протирка плафонов светильников	1 раз в 3 месяца
1.1.13	Уборка чердачного и подвального помещений	1 раз в год
1.2	***Санитарное содержание придомовой территории в зимний период (с 01.11 по 31.03)***	
1.2.1	Подметание свежевыпавшего снега	1 раз в день
1.2.2	Сдвижка и подметание снега при обильном снегопаде	Начало работ не позднее 2-х часов после окончания снегопада
1.2.3	Удаление наледи	При образовании
1.2.4	Посыпка территории противогололедными материалами	по мере необходимости
1.2.5	Очистка урн от мусора	ежедневно
1.2.6	Уборка контейнерных площадок	ежедневно
1.2.7	Очистка крыш и козырьков подъездов от снега, наледи и сосулек	по мере образования
1.2.8	Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки, приямков и спуска в подвал	ежедневно
1.3	***Содержание в теплый период (с 01. 04 по 31. 10):***	
1.3.1	Подметание территории в дни без осадков	ежедневно
1.3.2	Подметание территории в дни с осадками	1 раз в 2 дня
1.3.3	Стрижка газонов	При достижении высоты травяного покрова более 20 см.

1.3.4	Уборка контейнерных площадок	ежедневно
1.3.5	Очистка урн от мусора	ежедневно
1.3.6	Удаление несанкционированных объявлений, рекламных листков	Ежедневно

Собственник кваритиры №___

_____

Кадастровый номер помещения:
_____
Запись регистрации в ФГИС ЕГРН (свидетельство о собственности):
Собственность
_____

_____/ /

Управляющая организация:
ООО «Управляющая организация Левобережная»
Юридический адрес: Московская область, 142840, Московская область, г. Ступино, р/п Михнево, ул. Ленина, д. 15, оф. 46
Адрес фактического местонахождения: Московкая область, г. Ступино, п.Михнево, ул. Ленина, д. 15, оф. 46
ИНН 5045044303; КПП 504501001
р/счет: 4070281090003825 в ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК»
к/счет: 30101810745250000659
БИК 044525659
Генеральный директор
ООО «Управляющая организация Левобережная»
_____ /**Р.А. Назаров**/
м.п.