

**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № _____**

Московская область

4 февраля 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью ООО «УК «Город Набережных» (ОГРН11250470167563, Свидетельство о государственной регистрации серии 50 № 013426297, зарегистрировано «09» октября 2012г. МИФНС № 13 по М.О., ИНН5047136510, КПП 504701001), именуемое в дальнейшем **«Управляющая компания»**, в лице Генерального директора **Бурды Игоря Анатольевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

гр. РФ Ф..... И..... О....., пол –, дата рождения – хх xxxxxxxx 19xx г., место
рождения – гор., паспорт хх хх № xxxxxx, выдан Паспортным столом ОВД «.....» г.
..... хх xxxxxxxx 20xx г., код подразделения ххх-ххх, зарегистрирован по адресу:
xx.

[illegible]

являющиеся Собственниками Кварты № XXX, расположенной в Многоквартирной доме на X этаже, общей площадью хх,х кв.м., жилой площадью хх,х кв.м., кадастровый номер 50:10:0020604:____, именуемые(ый) в дальнейшем **«Собственники»** (или **«Собственник»**), действующие от себя лично (или по доверенности), с другой стороны, заключили настоящий **Договор** (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

Термины и определения, используемые в договоре:

Жилой комплекс – жилая застройка, состоящая из многоквартирных жилых домов, в которых расположены квартиры, территория общего пользования с элементами благоустройства, озеленения и объектами инфраструктуры.

Гарантийный срок – гарантийный срок для объекта долевого строительства, которым является многоквартирный жилой дом № XXкХ, не может составлять менее чем пять лет (статья 7 Федерального закона № 214-ФЗ Российской Федерации от 30 декабря 2004 года).

Многоквартирный дом № XXxX - завершенное строительство индивидуально-определенное здание, кадастровый номер № **50:10:0020604:XX**, введенное в эксплуатацию на основании Разрешения о вводе объекта в эксплуатацию № **RU 50301000-177** выданного **29.12.2012** г. Администрацией городского округа Химки Московской области, расположенное на земельном участке с кадастровым номером: **50:10:020604:___** по адресу: **ПОЧТОВЫЙ АДРЕС ДОМА**, состоящее из квартир, комнат, помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, а также нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и не предназначенных для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном доме.

Помещения, входящие в состав многоквартирного жилого дома:

1) квартира – представляющая собой структурно обособленное помещение в Многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении;

2) комната – часть квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в квартире;

3) нежилое помещение – помещение в Многоквартирном доме, которое не является жилым помещением и общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме и используемое для офисных, коммерческих, складских, торговых, и иных целей (не предназначенное для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном доме).

Собственник – лицо, подписавшее передаточный акт или другой документ о фактической приемке-передаче Помещения на основании гражданско-правовой сделки, решения суда, иного правового основания, и фактически потребляющее коммунальные услуги, а также услуги по содержанию и ремонту Помещения, в том числе до момента оформления права собственности на Помещение, либо лицо (Собственник), право собственности которого на помещение в Многоквартирном доме зарегистрировано в установленном действующим законодательством РФ порядке.

Общее имущество Собственников Многоквартирного дома – помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши за исключением расположенных на крышах террас, являющихся частями квартир, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электротехническое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и

благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Точный перечень состава и состояния общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома № **XXIX** указан в **Приложении № 6** к настоящему Договору.

Доля Собственника в праве общей собственности – установленная доля Собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество Собственников помещений Многоквартирного дома, определяющая его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт общего имущества Собственников Многоквартирного дома и в других общих расходах, а также количество голосов, которым обладает Собственник помещения на общем собрании собственников помещений в данном доме; пропорциональна общей площади помещения, принадлежащего Собственнику на праве собственности.

Содержание и ремонт Общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома – эксплуатация, техническое обслуживание инженерных систем и коммуникационных сетей Многоквартирного дома, содержание помещений Многоквартирного дома и земельного участка, на котором он расположен, текущий ремонт общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома, оказание иных услуг, предусмотренных Договором с организацией, привлекаемой Управляющей компанией для осуществления эксплуатационно-технического обслуживания Многоквартирного дома, комплексное содержание дворовых территорий, включая объекты озеленения и благоустройства, расположенных на земельном участке, в том числе не включенных в установленном порядке в состав общего имущества собственников многоквартирного дома № **XXIX**. Точный перечень (состав) общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома указан в **Приложении № 6** к настоящему Договору и не противоречит действующему законодательству РФ. Перечень услуг может быть изменен только по соглашению сторон.

Лицевой счет – счет, на котором фиксируются осуществленные платежи Собственника за потребленные им коммунальные услуги, плата за содержание и ремонт помещения а также суммы денежных средств, списанных из поступивших от Собственника платежей в качестве платы за содержание и ремонт помещения, потребленные им коммунальные услуги. Лицевой счет имеет индивидуальный номер для каждого помещения (каждой квартиры) в Многоквартирном доме. При смене Собственника жилого помещения открывается новый лицевой счет.

Инженерное оборудование – расположенные в границах Многоквартирного дома коммуникации и оборудование, предназначенные для предоставления коммунальных услуг Собственнику, а также обеспечивающие вентиляцию, дымоудаление и противопожарную безопасность в помещениях Многоквартирного дома.

Эксплуатационные услуги – деятельность по техническому обслуживанию инженерного оборудования Многоквартирного дома, а также иные действия (в т.ч. мероприятия по ликвидации аварий), определенные настоящим договором и приложениями к нему, необходимые для надлежащего функционирования и использования помещений Многоквартирного дома по целевому назначению.

Коммунальные услуги – осуществление деятельности Управляющей компании по подаче Собственнику коммунальных ресурсов согласно перечня коммунальных услуг, указанного в Приложении № 6 к настоящему Договору, не противоречащие Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных действующим законодательством РФ с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых и нежилых помещений общего имущества в многоквартирном доме, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений). Перечень услуг может быть изменен только по соглашению сторон.

Текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома – согласно правилам и методическим пособиям по содержанию и ремонту жилищного фонда, утвержденных действующим законодательством РФ. Под текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома понимается - ремонт, выполняемый в плановом порядке с целью восстановления исправности или работоспособности жилого дома, частичного восстановления его ресурса с заменой или восстановлением его составных частей ограниченной номенклатуры, установленной нормативной и технической документацией. Перечень работ, входящих в плату за ремонт и содержание общего имущества многоквартирного дома указан в Приложении № 2 к настоящему Договору и не должен противоречить условиям, утвержденным действующим законодательством РФ.

Капитальный ремонт общего имущества Многоквартирного дома - под капитальным ремонтом многоквартирного дома понимается проведение работ по устранению неисправностей изношенных конструктивных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее - общее имущество в многоквартирном доме), в том числе по их восстановлению или замене, в целях улучшения эксплуатационных характеристик общего имущества в многоквартирном доме. Сроки и порядок проведения капитального ремонта определены в Жилищном Кодексе РФ. Капитальный ремонт осуществляется согласно правилам и методическим пособиям, утвержденным Госстроем РФ. Работы капитального ремонта не являются предметом настоящего Договора. Размер платы за капитальный ремонт устанавливается общим собранием Собственников, в соответствии с действующим законодательством РФ, с учетом предложений Управляющей компании о сроках капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования, сроках возмещения расходов. В течение гарантийного срока, согласно действующему законодательству РФ, все вопросы, связанные с капитальным ремонтом, в том числе и финансовые Управляющая компания решает с застройщиком, как официальный представитель Собственника.

Аварийный ремонт общего имущества Многоквартирного дома – неплановый ремонт, проводимый в целях устранения повреждений общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома, вызванных аварийным случаем и оформленным соответствующим актом. В течение гарантийного срока, согласно действующему законодательству РФ, все вопросы, связанные с аварийным ремонтом, в том числе и финансовые Управляющая компания решает с застройщиком, как представитель Собственника.

Норматив потребления коммунальных услуг – месячный (среднемесячный) объем (количество, норма) потребления коммунальных ресурсов (холодной и горячей воды, сетевого газа, электрической и тепловой энергии) потребителем в многоквартирном доме или жилом доме при отсутствии приборов учета. Расчет нормативов потребления коммунальных услуг по водоснабжению, водоотведению, отоплению на общедомовые нужды (далее – ОДН) осуществлялся в строгом соответствии с Правилами установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных в соответствии с действующим законодательством РФ.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги – согласно п. 2 ст.154 ЖК РФ включает в себя:

- Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:
- плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- взнос на капитальный ремонт;
- плату за коммунальные услуги.
- Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

Утверждается на общем собрании собственников.

1. Предмет договора и общие положения.

1.1. Предметом настоящего Договора является возмездное оказание и выполнение Управляющей компанией комплекса услуг и работ, направленных на обслуживание Многоквартирного дома и Квартиры № XXX Собственника, расположенной в Многоквартирном доме на X этаже, общей площадью XX кв.м., жилой площадью XX кв.м. Указанный комплекс услуг и работ Управляющей компании включает в себя:

- предоставление Собственнику коммунальных услуг,
- содержание и ремонт Общего имущества Собственников Многоквартирного дома. В том числе: эксплуатацию, содержание, текущий и аварийный ремонт общего имущества Собственников Многоквартирного дома, в том числе, осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей по управлению Многоквартирным домом.

Цель заключения настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг надлежащим образом собственникам помещений и иным гражданам, проживающим на законных основаниях в многоквартирном доме.

1.2. Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества Многоквартирного дома и помещения Собственника указаны в **Приложении № 1** к настоящему Договору, которое является его неотъемлемой частью. В **Приложении № 6** указаны точный перечень состава и состояния общего имущества Собственника помещений Многоквартирного дома № XXкX.

2. Права и обязанности Управляющей компании.

2.1. Управляющая компания обязана:

2.1.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с положениями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

2.1.2. Обеспечить Содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с действующими правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, другими нормами и правилами, установленными действующим законодательством РФ, за счет Собственников помещений Многоквартирного дома. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая компания обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

Предоставлять Коммунальные услуги Собственнику и проживающим вместе с ним лицам в объемах:

- необходимых для обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, Общего имущества в Многоквартирном доме, земельного участка и расположенного на нем Многоквартирного жилого дома;
- безопасных для жизни, здоровья потребителей и не причиняющих вреда их имуществу.

2.1.3. Производить Собственнику начисление, сбор, перерасчет платежей за содержание и ремонт помещений, потребленные Собственником и проживающими с ним лицами коммунальные и иные услуги, предусмотренные настоящим Договором.

2.1.4. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в установленные действующим законодательством РФ и настоящим Договором сроки, обеспечить Собственника информацией о телефоне диспетчерской службы.

Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению - в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

Вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

2.1.5. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет в журналах учёта заявок (жалоб, предложений), принимать меры по устранению указанных в них недостатков в сроки установленные действующим законодательством РФ, регулирующим отношения в области технической эксплуатации жилищного фонда (но не более чем 7 календарных дней), отмечать в журнале учета заявок сроки устранения недостатков и лиц, выполнивших соответствующие работы. После получения письменного заявления (предложения, жалобы) информировать Собственника о решении, принятом по заявленному им вопросу, не позднее, чем через 24 часа с момента получения заявления (предложения, жалобы) любым доступным для Управляющей компании способом.

2.1.6. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг путем размещения объявления на информационном стенде, оборудованном в каждом подъезде Многоквартирного дома не менее чем за 24 часа в случае запланированного перерыва в предоставлении коммунальных услуг, а случае экстренного перерыва — при его наступлении.

2.1.7. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника, иных законных пользователей помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную действующим законодательством продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 4.7 настоящего Договора в следующем расчетном периоде.

От своего имени и за свой счет заключить с организациями коммунального комплекса договоры на снабжение коммунальными ресурсами, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику, иным законным пользователям помещения(й), в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

2.1.8. Предоставлять Собственнику квитанции для оплаты услуг Управляющей компании коммунальных платежей и иных платежей, предусмотренных настоящим Договором не позднее 5 (пятого) числа каждого месяца, следующего за расчетным.

По требованию Собственника выставлять ему квитанции для предварительного внесения платы за содержание и ремонт помещения, и потребляемые коммунальные услуги с последующей корректировкой размера платы в случаях предусмотренных настоящим Договором.

2.1.9. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за содержание и ремонт помещения и (или) тарифов на коммунальные услуги не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты представления платежных документов, на основании которых Собственнику надлежит вносить плату в новом размере, в случае, если общим собранием собственников было принято такое решение об изменении размера платы за содержание и ремонт помещения и (или) тарифов на коммунальные услуги. Информирование может производиться путем размещения письменного уведомления на информационном стенде Управляющей компании, расположенном в каждом подъезде Многоквартирного жилого дома.

Изменение платы за содержание и ремонт помещения и (или) тарифов на коммунальные услуги предусмотренных настоящим Договором осуществляется путем подписания сторонами Дополнительного соглашения по настоящему пункту Договора.

Изменение платы за содержание и ремонт помещения и (или) тарифов на коммунальные услуги предусмотренных настоящим Договором не предусмотрено в одностороннем порядке.

По заявлению Собственника и/или иных законных пользователей помещений собственника, действующие на законных основаниях и интересах собственника, выдавать в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

2.1.10. Принимать участие в установке в помещениях индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг, потребляемых Собственником и проживающими вместе с ним лицами, с документальной фиксацией начальных показаний приборов учета.

2.1.11. На основании письменной заявки Собственника в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента её получения направлять своего сотрудника для составления Акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений Многоквартирного дома или помещению Собственника.

2.1.12. Предоставлять отчет об управлении Многоквартирным домом за предыдущий год, отчет о расходовании денежных средств, уплаченных Собственниками помещений по настоящему Договору, за предыдущий год в течение первого квартала текущего года в порядке предусмотренном действующим законодательством РФ.

Предоставление названного отчета осуществляется посредством его представления в письменном виде Управляющей компанией Общему собранию Собственников, в лице уполномоченного представителя Общего собрания Собственников помещений (о контактных данных такого представителя Общее собрание Собственников помещений заранее письменно уведомляет Управляющую компанию).

2.1.13. В случае принятия, в порядке установленном п. 8 ст. 162 Жилищного Кодекса РФ, Собственниками помещений Многоквартирного дома решения о непосредственном управлении Многоквартирным домом, либо заключении Договора с иной Управляющей компанией, либо принятия решения об образовании товарищества собственников жилья, или отказе от услуг Управляющей компании по Договору, Управляющая компания обязана не позднее, чем за 30 (Тридцать) дней до прекращения действия настоящего Договора управления Многоквартирным домом передать техническую документацию, отчет об управлении Многоквартирным жилым домом и расходовании денежных средств, уплаченных Собственниками помещений по настоящему Договору за период с 01 января года, текущего на момент прекращения действия настоящего Договора, до дня передачи технической документации в соответствии с настоящим пунктом, и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы вновь выбранной Управляющей компании, или Товариществу собственников жилья, или уполномоченному представителю общего собрания Собственников помещений Многоквартирного дома, указанному в решении общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома о выборе способа управления Многоквартирным домом.

2.1.14. Не позднее, чем за 10 дней информировать Собственника об изменении перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома. Информирование может производиться путем размещения письменного уведомления на информационном стенде Управляющей компании, в случае, если общим собранием собственников было принято такое решение об изменении.

Изменение перечня работ и услуг, предусмотренных **Приложением № 2** к настоящему Договору не предусмотрено в одностороннем порядке.

Изменение перечня работ и услуг, предусмотренных **Приложением № 2** к настоящему Договору осуществляется путем подписания сторонами **Приложение № 2** в новой редакции по обоюдному согласию сторон.

Изменение перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома может изменяться только в сторону увеличения видов работ и услуг.

2.1.15. Предоставить Собственникам, путем размещения на информационном стенде Управляющей компании, информацию, указанную в **Приложении № 9** к настоящему Договору.

2.1.16. Управляющая компания обязана в течение срока действия настоящего Договора, по запросу Собственника в течение 10 рабочих дней со дня получения такого запроса, представить ему за текущий квартал и/или предшествующий квартал квартальные отчеты о выполненных работах и услугах по настоящему Договору, с указанием их стоимости в отдельности, общей стоимости затрат на их выполнение, сумм, полученных от Собственников на их выполнение. Одновременно с отчетом управляющая компания обязана предоставить заверенные ею копии бухгалтерской документации, подтверждающей расходы Управляющей компании на выполнение работ и услуг по настоящему Договору, указанных в соответствующем отчете.

2.1.17. Управляющая компания обязана незамедлительно письменно уведомить Собственника о возникновении каких-либо препятствий в выполнении Управляющей компанией условий настоящего Договора, в том числе препятствий, вызванных неисполнением п. 3.1.1. настоящего Договора.

Если устранение таких препятствий не является обязанностью Собственника в силу положений действующего Законодательства, Управляющая компания обязана принять все меры, необходимые для устранения таких препятствий и по запросу Собственника письменно информировать его о принимаемых мерах и сроках устранения препятствий.

2.1.18. В обязательном порядке и, не позднее чем через 10 рабочих дней с даты подписания настоящего Договора, передать Собственнику «Сведения о потребительских, технических характеристиках и условиях эксплуатации Квартиры», содержащие технические характеристики жилого помещения, условия по эксплуатации жилого помещения, правила установки, способы и места монтажа инженерного, телекоммуникационного, климатического и иного оборудования. «Сведения о потребительских, технических характеристиках и условиях эксплуатации Квартиры» составлены на основании действующих нормативными документами РФ, регламентирующими качество строительства, а также требованиям технических и градостроительных регламентов.

2.1.19. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника (иных законных пользователей) согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

2.1.20. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме. Вести отдельный учет средств, направляемых на капитальный ремонт, согласно законодательству РФ.

2.1.21. По требованию Собственника (иных законных пользователей помещений) производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным

требованиям, установленным законодательством РФ и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пеней).

2.1.22. На основании заявки Собственника (нанимателя) направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственника.

2.1.23. Согласно требованиям законодательства РФ о защите персональных данных не распространять информацию, касающуюся Собственника (-ов) (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения Собственника (-ов) помещения или наличия иного законного основания, кроме случаев, когда предоставление информации о персональных данных собственника(ов) является прямой обязанностью Управляющей компании в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.1.24. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества собственников многоквартирного дома без соответствующих решений общего собрания собственников по конкретному предложению. В случае положительного решения собственников средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей компании, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей компании в соответствии с решением собственников, должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

2.1.25. В соответствии с оформленным протоколом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме заключить Договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату за счет Собственника (-ов) помещений многоквартирного дома.

При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

2.2. Управляющая компания вправе:

2.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником его обязательств по настоящему Договору, соблюдения «Правил проживания, проведения ремонтных работ, проезда и парковки транспорта на территории ЖК «Город Набережных», являющихся **Приложением № 4** к настоящему Договору, которое является его неотъемлемой частью.

2.2.2. Требовать в установленном действующим законодательством РФ порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей компанией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его Квартире, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей компанией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его Квартире общему имуществу Многоквартирного дома.

2.2.3. Без предварительного уведомления Собственника приостановить предоставление коммунальных услуг в случае (и только в этом случае):

- а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляется водо-, тепло-, электроснабжение и водоотведение;
- б) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при устранении их последствий.

2.2.4. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг Собственнику после его письменного предупреждения в случае:

- а) неполной оплаты Собственником помещения коммунальных услуг
Порядок приостановления или ограничения предоставления Управляющей компании коммунальных услуг Собственнику на основании настоящего подпункта Договора определен в п.5.9. настоящего Договора.
- б) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу Собственников помещений Многоквартирного дома;
- 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;
- е) неудовлетворительного состояния внутриквартирного инженерного оборудования, за техническое состояние которого отвечает Собственник (границы разграничения ответственности Сторон договора установлены в **Приложении № 3** к настоящему Договору), угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверенного подразделением государственной жилищной инспекции Московской области, уполномоченным

осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям.

2.2.5. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию, содержанию и ремонту, и заказчика эксплуатационных услуг общего имущества Многоквартирного дома при проведении Управляющей компании текущего, аварийного и капитального ремонта общего имущества Многоквартирного дома, аварийного ремонта лифтов, инженерных сетей и коммуникаций. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в пользу Управляющей компании в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями настоящего Договора.

Данные виды работ заказываются и производятся только после утверждения состава и сметы данных работ общим собранием Собственников, согласно законодательству РФ.

2.2.6. Предъявлять к Собственнику иски о погашении задолженности перед Управляющей компанией по оплате услуг и работ по настоящему Договору, а также по оплате потребленных коммунальных услуг, предоставляемых Управляющей компанией, и по иным основаниям, но не ранее чем будет соблюден досудебный претензионный порядок.

2.2.7. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги, не предусмотренные настоящим Договором, в соответствии с отдельным договором и сметным расчетом стоимости таких услуг

2.2.8. Направлять Собственнику уведомления с требованием устранить выявленные Управляющей компанией нарушения условий настоящего Договора и/или «Правил проживания, проведения ремонтных работ, проезда и парковки транспорта на территории ЖК «Город Набережных» (**Приложение № 4**), выявленные УК и оформленные документально, и допущенные Собственником. Бремя доказывания вины ложиться на Управляющую компанию.

2.2.10. Осуществлять контроль за ремонтными работами, связанными с переустройством и (или) перепланировкой принадлежащего Собственнику помещения на протяжении всего срока производства работ.

2.2.11. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей компанией по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома, несущих конструкций Многоквартирного дома в случае причинения им (Собственником) и по его вине какого-либо ущерба общему имуществу Собственников помещений Многоквартирного дома. Требование Управляющей компании к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов Многоквартирного дома и сроками исполнения предписания. Бремя доказывания вины ложиться на Управляющую компанию.

2.2.12. В случае неисполнения Собственником предписания привести самовольно переустроенное им помещение либо помещение, относящееся к общему имуществу Собственников Многоквартирного дома, в прежнее состояние в указанный в уведомлении срок, поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом взыскать с Собственника возмещение всех расходов Управляющей компании в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей компании добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.2.13. Уведомлять Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Управляющей компании, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.) путем размещения соответствующей информации на информационных стендах.

2.2.14. Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.

2.2.15. Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета;

для доставки платежных документов Собственникам;

для начисления платы за коммунальные услуги и подготовки доставки платежных документов Собственникам.

2.2.16. Осуществлять контроль за выполнением Собственником и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Квартире Правил проживания, проведения ремонтных работ, проезда и стоянки (парковки) транспорта на территории Жилого комплекса «Город Набережных» (**Приложение № 4** к настоящему Договору), составлять акты выявленных нарушений Собственника и проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Квартире, совместно с лицами выявлявшими факт нарушения Собственника и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Квартире.

2.2.17. Управляющая компания обязана в соответствии с п. 104 «Правил предоставления коммунальных услуг, собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г., зарегистрировать в журнале учета дату и время начала (окончания), причины ограничения или приостановления предоставления коммунальных услуг, а также в течение суток с даты ограничения или приостановления

предоставления коммунальных услуг проинформировать Собственников о причинах и предполагаемой продолжительности ограничения или приостановления предоставления коммунальных услуг.

2.2.18. Управляющая компания вправе ограничивать или приостанавливать предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом Собственника, в случае проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме - через 10 рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления) Собственника.

2.2.19. Если иное не установлено федеральными законами, постановлениями Правительства, указами Президента Российской Федерации или настоящим Договором и Приложениями к нему, Управляющая компания в случае неполной оплаты Собственником коммунальной услуги вправе после письменного предупреждения (уведомления) Собственника-должника ограничить или приостановить предоставление такой коммунальной услуги в следующем порядке:

- а) Управляющая компания в письменной форме направляет Собственнику-должнику Предупреждение о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 30 календарных дней со дня передачи Собственнику указанного Предупреждения предоставление ему такой коммунальной услуги может быть ограничено или приостановлено (без предварительного введения ограничения). Предупреждение доводится до сведения Собственника путем вручения ему под расписку или направления по почте заказным письмом (с описью вложения) с уведомлением о вручении. При этом Предупреждение считается переданным Собственнику по факту получения Управляющей компанией почтового уведомления о вручении (не вручении).
- б) при непогашении Собственником-должником задолженности в течение установленного в Предупреждении срока Управляющая компания вводит ограничение или приостановление предоставления указанной в Предупреждении коммунальной услуги, за исключением отопления, а в многоквартирных домах также за исключением холодного водоснабжения.

Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 календарных дней со дня устранения причин, указанных в пп. "а", "б" и "д" п. 115 и п. 117 «Правил предоставления коммунальных услуг, собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011 г., в том числе со дня полного погашения задолженности или заключения соглашения о порядке погашения задолженности, если Управляющая компания не приняла решение возобновить предоставление коммунальных услуг с более раннего момента.

2.2.20. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3. Права и обязанности Собственника помещения.

3.1. Собственник помещения обязан:

3.1.1. Не препятствовать Управляющей компании в выполнении необходимых для надлежащего оказания Собственнику услуг и работ, установленных настоящим Договором и исполнения обязательств по Договору с учетом пункта 2.1.17 настоящего Договора.

3.1.2. С даты подписания Акта приема-передачи или другого документа о приемке-передаче Помещения вносить плату за потребленные коммунальные услуги, содержание и ремонт помещения Многоквартирного дома.

3.1.3. Выполнять при эксплуатации помещения следующие требования:

а) соблюдать «Правила проживания, проведения ремонтных работ, проезда и стоянки (парковки) транспорта на территории Жилого комплекса «Город Набережных», условия эксплуатации помещений жилого дома;

б) производить переустройство и (или) перепланировку помещения с соблюдением требований действующего законодательства по согласованию переустройства (перепланировки) помещения с органом местного самоуправления на основании принятого им решения, а также письменного согласования проекта переустройства (перепланировки) с Управляющей компанией и иными согласующими организациями, согласование которых необходимо в соответствии с действующим законодательством РФ. Управляющая компания обязана в срок не более 15 календарных дней письменно согласовать Проект переустройства (перепланировки) с Собственником;

в) не производить самовольно перенос инженерных сетей и оборудования, установленного в помещении;

г) при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;

д) допускать в согласованные зоны Квартиры должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для устранения аварий, для профилактического осмотра инженерного оборудования, снятия показаний с приборов учета.

е) использовать лифты с учетом требований правил эксплуатации;

ж) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного письменного уведомления об этом Управляющую организацию;

з) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не

устанавливать в помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;

и) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов;

к) не допускать выполнение в помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба помещениям, принадлежащим другим Собственникам и общему имуществу Многоквартирного дома;

л) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) помещение на основании предписания уполномоченного государственного (муниципального органа) или решения суда;

м) не загрязнять/загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения общего пользования Многоквартирного дома;

н) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ;

о) не производить без письменного согласования Общего собрания собственников и другими согласующими органами в установленном действующим законодательством РФ порядке, замену и установку остекления помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем, антенн спутникового телевидения и прочего оборудования, способного кардинально изменить архитектурный облик здания;

п) в случае, если жилое помещение (квартира, таунхаус и иное жилое помещение) принято от Застройщика Собственником без внутренней отделки помещения, то Собственник обязан оплатить Управляющей компании стоимость вывоза строительного мусора в размере 4200 (Четыре тысячи двести) рублей за один контейнер из расчета 1-а комнатная квартира – 1 контейнер, 2-х комнатная квартира – 2 контейнера, 3-х комнатная квартира – 3 контейнера, 4-х комнатная квартира – 4 контейнера, таунхаус – 4 контейнера. Квитанция на оплату этой услуги выставляется Управляющей компанией отдельно от квитанций за содержание и ремонт жилого помещения.

В случае, если Собственник самостоятельно и своими силами заказывает у третьих лиц контейнер под строительный мусор и услугу по его вывозу, обязанность по оплате данной услуги возникает у Собственника исключительно перед тем лицом, кто производит эту услугу. Управляющая компания не имеет право препятствовать данному действию и взимать плату.

В случае, если ремонт жилого помещения (квартира, таунхаус и иное жилое помещение) принято от застройщика Собственником без внутренней отделки помещения, но передано для проведения ремонта любой компании, осуществляющей ремонт жилого помещения Собственника и включающую в свои услуги – вывоз строительного и иного мусора, то оплату стоимости вывоза строительного мусора Собственник Управляющей компании не производит.

3.1.4. При проведении в помещении ремонтных работ в помещении за собственный счет своевременно осуществлять вынос строительного мусора в контейнеры, установленные на специальных площадках. В случае захламления мест общего пользования или хранения строительного мусора в местах общего пользования Управляющая компании вправе вывезти строительный мусор, предварительно письменно уведомив об этом Собственника, с последующим включением в плату за содержание и ремонт жилого помещения Собственника стоимость вывоза и утилизации строительного мусора, при этом Собственник обязуется оплатить стоимость вывоза и утилизации строительного мусора в сроки, согласно условий настоящего Договора

3.1.5. Не производить переоборудование и перепланировку общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома.

3.1.6. Обеспечить доступ представителей Управляющей компании в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в помещении оборудования, для выполнения в помещении необходимых ремонтных работ, для проверки показаний приборов учёта коммунальных услуг в согласованное с Управляющей компанией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.1.7. Бережно относиться к общему имуществу Многоквартирного дома. При обнаружении неисправностей в общем имуществе Многоквартирного дома немедленно сообщать о них в диспетчерскую службу Управляющей компании.

3.1.8. Предоставлять сведения Управляющей компании в течение 3 (Трёх) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

- о заключении Договоров найма (аренды) помещения, по которым обязанность оплаты услуг Управляющей компании возлагается Собственником полностью или частично на нанимателя/арендатора помещения с уведомлением о данных нанимателя/арендатора (наименование и реквизиты организации, заключившей Договор аренды помещения);

- о смене нанимателя или арендатора помещения;

- об изменении количества граждан, зарегистрированных в квартире, включая временно зарегистрированных.

3.1.9. Сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома.

3.1.10. При отчуждении помещения третьему лицу уведомить нового собственника помещения о необходимости в течение 3 (Трёх) рабочих дней с даты регистрации перехода права собственности на

помещение предоставить в Управляющую компанию копию свидетельства о регистрации перехода права собственности на помещение.

3.1.11. Предоставлять Управляющей компании показания приборов учета до 25 числа месяца, следующего за отчетным.

3.1.12. В течение 5 (Пяти) банковских дней с момента заключения настоящего Договора, оплатить на основании выставленного счета от Управляющей компании, единовременный платеж в размере средне-ежемесячной оплаты за три месяца по тарифам: содержание и ремонт жилого помещения, без учета коммунальных услуг, предоставляемых по приборам учета и, в случае запроса Собственника – плату за вывоз строительного мусора.

3.2. Собственник имеет право:

3.2.1. Осуществлять контроль за исполнением Управляющей компанией её обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей компанией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.2.2. За собственный счет привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние экспертные организации. Привлекаемая Собственником для контроля экспертная организация должна иметь соответствующие лицензии и быть наделена соответствующими полномочиями, в случае, если их деятельность попадает под действие федерального закона № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» от 04.05.2011 г.

Если экспертная организация установит, что услуги и работы были предоставлены ненадлежащего качества, стоимость этих услуг подлежит возврату от УК на расчетный или лицевой счет Собственника (по выбору Собственника).

3.2.3. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт помещения и общего имущества Собственников Многоквартирного дома в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

3.2.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную Постановлением Правительства РФ от 06.05.11 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», кроме случаев действия непреодолимой силы, аварий и прочих форс-мажорных ситуаций.

3.2.5. Требовать от Управляющей компании возмещения документально подтвержденных убытков, причиненных Собственнику вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей компанией её обязательств по настоящему Договору.

3.2.6. Требовать от Управляющей компании ежегодного представления собственникам помещений отчета о выполнении настоящего Договора и расходовании денежных средств Собственников, в порядке, предусмотренном настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

3.2.7. Осуществлять переустройство и/или перепланировку помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора.

4. Цена договора. Размер платы за содержание и ремонт помещения.

Потребленные Собственником коммунальные услуги. Порядок внесения платы.

4.1. Цена настоящего Договора определяется как сумма платы за содержание и ремонт помещения, платы за услуги и работы, указанные в **Приложении № 2** к настоящему Договору, а также платы за потребленные Собственником и проживающими с ним лицами коммунальные услуги, которая подлежит внесению на расчетный счет Управляющей компании с момента подписания Собственником передаточного акта или другого документа о приемке-передаче помещения входящего в состав многоквартирного дома.

4.2. Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равным календарному месяцу, при неполном месяце оказания и выполнения комплекса услуг и работ расчетный период исчисляется соразмерно количеству дней оказания и выполнения комплекса услуг и работ и указывается в едином платежном документе.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт помещения устанавливается соразмерно Доле Собственника в праве общей собственности и включает в себя плату за услуги и работы, указанные в **Приложении № 2** к настоящему Договору по содержанию, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, на основании тарифов, согласованных в **Приложении № 5** к настоящему Договору и утвержденных общим собранием собственников Многоквартирного дома, а в случаях, предусмотренных законодательством, – на основании тарифов, установленных Постановлением Правительства Российской Федерации, муниципальными органами и иными полномочными органами.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из объемов потребленных Собственником коммунальных услуг на основании показаний приборов учета в соответствии с **Приложением № 2** к настоящему Договору, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

4.5. Плата за коммунальные услуги, услуги по содержанию, эксплуатации и ремонту помещения и общего имущества Собственников Многоквартирного дома вносится Собственником ежемесячно **до 10 (Десятого) числа** месяца, следующего за отчетным, в соответствии с единым платежным документом, направленным Управляющей компанией Собственнику.

Форма и содержание платежного документа для конкретных плательщиков определяются Управляющей компанией. Обязанность по передаче Собственнику платежного поручения на оплату коммунальных услуг и платы за содержание и ремонт помещения **до 05 (Пятого) числа** месяца, следующего за отчетным, ложится на Управляющую компанию.

4.6. Не проживание Собственника в принадлежащем ему помещении не является основанием для неоплаты услуг Управляющей компании за содержание помещения Собственника. Оплата коммунальных услуг рассчитывается согласно пункту 4.4 настоящего Договора.

4.7. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную Постановлением Правительства РФ от 06.05.11 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном указанным нормативным актом.

4.8. Собственник вправе внести предоплату за потребляемые коммунальные услуги за текущий месяц и более длительные периоды. В случае, если внесенная предоплата за потребляемые коммунальные услуги не покрывает стоимость фактически потребленных коммунальных услуг, то Собственник обязан доплатить возникшую задолженность в **до 10 (Десятого) числа** месяца, следующего за отчетным. В случае повышения тарифов на коммунальные услуги Управляющая компания производит перерасчет денежной суммы, внесенной Собственником в счет оплаты потребленных коммунальных услуг.

4.9. Капитальный ремонт общего имущества Собственников Многоквартирного дома обязан производиться силами профильной подрядной организацией на основании решения общего собрания Собственников Многоквартирного дома. Для этого Управляющая компания обязана инициировать общее собрание Собственников Многоквартирного дома, в повестке которого будут рассмотрены материалы, относящиеся к согласованию предстоящих работ по Капитальному ремонту, подготовленные сотрудниками Управляющей компании и утвержденные руководством Управляющей компании.

Сроки работ (даты планового начала и завершения работ), порядок расчетов и финансирования ремонта, структура затрат, сроки и суммы возмещения расходов, ответственность сторон и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта, указываются в отдельном Договоре между профильной подрядной организацией и Управляющей компанией.

Смета на проведение капитального ремонта должна быть в обязательном порядке утверждена решением общего собрания Собственников общего имущества Многоквартирного дома. Обязательным условием подобного Договора является Акт согласования, подписываемый представителем (представителями) Собственников общего имущества Многоквартирного дома и руководством Управляющей компании, с указанием даты проведения собрания и перечня ответственных лиц.

В противном случае (без процедуры согласования сметы на проведение капитального ремонта и подписания Акта согласования), такой Договор между профильной подрядной организацией и Управляющей компанией признается ничтожным и бремя ответственности ложиться на Управляющую компанию.

Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещение 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.

4.10. Оплата за работы, произведенные Управляющей компанией для устранения аварийных ситуаций и поломок (неисправностей) общего имущества Многоквартирного дома, производится в размере, пропорциональном Доле Собственника в праве общей собственности Многоквартирного дома, сверх установленной платы за коммунальные услуги и платы за содержание и ремонт жилого помещения на основании расчета Управляющей компании.

Расценки за данные работы должны быть в обязательном порядке предварительно, согласованы на общем собрании собственников помещения Многоквартирного дома.

В дальнейшем, до момента окончания гарантийного срока на многоквартирный дом Управляющая компания обязана затребовать стоимость аварийного ремонта с компании – застройщика. Полученную сумму зачесть при расчетах коммунальных платежей пропорционально доле собственника в праве общей собственности Многоквартирного дома

4.11. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме на основании предложений Управляющей компании и устанавливается на срок не менее чем на один год и фиксируется в **Приложении № 2** к настоящему Договору в строке «Содержание и ремонт помещения». Если собственники помещений в многоквартирном доме не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается на основании соответствующих нормативных актов администрации г.о. Химки Московской области или действующего законодательства РФ.

При отсутствии приборов учета в случае несоблюдения фактически проживающими в Помещениях гражданами положений Закона Российской Федерации от 25 июня 1993 года № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах

Российской Федерации» о регистрации по месту жительства, расчет стоимости коммунальных услуг по холодному, горячему водоснабжению и водоотведению производится исходя из количества фактически проживающих в Помещении лиц на основании сведений, предоставленных Собственником и заявок на выдачу пропусков.

5. Ответственность Сторон договора.

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

5.2. В случае немотивированного надлежащим образом отказа Собственника от исполнения Договора Управляющая компания вправе обратиться в суд, в порядке, установленном законодательством РФ.

5.3. Собственник несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за:

а) Все последствия, возникшие по вине Собственника и проживающих в его помещении лиц в результате каких либо аварийных и иных ситуаций в помещении Собственника;

б) Загрязнение Собственником и проживающими в его помещении лицами придомовой территории, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, парковку автотранспорта на газонах;

в) Производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований – в размере стоимости по приведению помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей компанией;

г) Ответственность за действия пользователей помещением Собственника, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на Собственника, исключая тот случай, когда ремонтные работы производятся компанией-партнером Управляющей компании;

д) Ненадлежащее исполнение обязательств по Договору. Бремя доказывания вины во всех случаях ложиться на Управляющую компанию.

5.4. В случае проведения работ по перепланировке Квартиры и/или внесения изменений в инженерные коммуникации без письменного согласования с Управляющей компанией и другими согласующими органами, гарантийные обязательства Застройщика перед Собственником прекращаются.

5.5. В случае оказания коммунальных и иных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда на территории РФ, Собственник вправе потребовать от Управляющей компании выплаты неустойки (штрафов, пеней) в соответствии с действующим законодательством и перерасчета стоимости коммунальных услуг, и Управляющая компания обязана произвести выплату неустойки (штрафов, пеней) в соответствии с действующим законодательством, а так же произвести перерасчет стоимости коммунальных услуг в сроки не превышающие 30 календарных дней с даты получения Претензии от Собственника.

5.6. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный недвижимому имуществу Собственника, возникший в результате виновных действий (бездействий), в порядке, установленном законодательством РФ. А также Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный другому имуществу Собственника, имуществу лиц, проживающих в его помещении, доле имущества Собственника в Общем имуществе Собственников Многоквартирного дома, в том числе за ущерб, причиненный в пределах придомовой территории Многоквартирного жилого дома (земельного участка, на котором расположен Многоквартирный жилой дом).

5.7. Собственник несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за помещение и коммунальные услуги в соответствии с п. 14 ст. 155 ЖК РФ обязан уплатить Управляющей компании в течении 3 (Трех) дней с момента соответствующего требования от Управляющей компании пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного для оплаты срока по день фактической выплаты включительно.

5.8. В случае неполной оплаты коммунальных услуг Собственником Управляющая компания вправе приостановить или ограничить предоставление Собственнику одной или нескольких коммунальных услуг.

Под неполной оплатой потребителем коммунальной услуги понимается наличие у потребителя задолженности по оплате 1 коммунальной услуги (**Приложение №2**) в размере, превышающем сумму 3 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги, при условии отсутствия заключенного потребителем-должником с исполнителем соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении потребителем-должником условий такого соглашения.

Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг производится Управляющей компанией в порядке, установленном главой XI Постановления Правительства РФ от 06.05.11 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах».

5.9. В случае выявления Управляющей компанией несанкционированного подключения Собственника к системе Инженерного оборудования, её устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая компания, Управляющая компания вправе произвести перерасчет размера платы

за потребленные Собственником без надлежащего учета коммунальные услуги за 6 (Шесть) месяцев, предшествующих месяцу, в котором было выявлено совершение указанного действия, в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 06.05.11 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах» В случае устранения несанкционированного подключения Собственника к системе Инженерного оборудования силами Управляющей компании, Собственник обязан также возместить Управляющей компании стоимость произведенных работ.

5.10. Управляющая компания несет ответственность за действия привлеченных ею для выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных настоящим Договором, подрядных и иных организаций как за свои собственные, в том числе возмещает Собственнику ущерб, возникший в результате действий (бездействий) таких организаций.

6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей компанией её обязательств по Договору. Порядок регистрации факта нарушения условий Договора.

6.1. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома и/или предоставляемых коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имущества Собственника и (или) пользующихся его помещением лиц, общему имуществу Собственников помещений в Многоквартирном доме, по требованию Управляющей компании либо письменному требованию Собственника составляется Акт о нарушении условий договора и (или) нанесения ущерба. В случае письменного признания Управляющей компанией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае, при наличии причинения вреда, указанного в настоящем пункте, Стороны подписывают дефектную ведомость.

Управляющая компания (в лице официального представителя) обязана явиться для составления Акта или дефектной ведомости в течение **1 (Одного)** рабочего дня со дня получения от Собственника соответствующего уведомления. В противном случае, Акт, составленный в отсутствие официального представителя Управляющей компании, обладает полной юридической силой и может быть использован в качестве доказательства в суде.

6.2. Акт о нарушении условий настоящего Договора составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителя Управляющей компании (обязательно с учетом пункта 6.1 Договора), Собственника (при его отсутствии лица, пользующегося помещением Собственника), представителей подрядных организаций, свидетелей и других лиц, выбранных Собственником.

6.3. Акт составляется в произвольной форме в **2 (Двух)** экземплярах, и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения требований законодательства РФ и/или условий настоящего Договора в части оказания услуг по эксплуатации и обслуживанию помещения Собственника, предоставления Собственнику коммунальных услуг; причины и последствия нарушений и/или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, иных лиц, проживающих в его помещении; описание повреждений имущества (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

6.4. Помимо случаев, предусмотренных п. 6.1. настоящего Договора, комиссия о проверке надлежащего исполнения Управляющей компанией своих обязанностей по настоящему Договору создается по решению Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. Принятые общим собранием Собственников помещений Многоквартирного дома решения о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по настоящему Договору являются для Управляющей компании обязательными. Комиссия создается в срок, предусмотренный решением Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. В данном случае применяются положения п. 6.1.1. настоящего Договора. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт о выявленном нарушении с указанием сроков его устранения.

7. Порядок изменения и расторжения Договора.

7.1. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

7.2. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в Химкинском городском суде Московской области.

8. Обстоятельства непреодолимой силы.

8.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие действия непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться выполнения обязательств по настоящему Договору, при этом ни одна из Сторон не вправе требовать от другой Стороны возмещения возможных убытков.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно письменно известить другую Сторону о наступлении обстоятельств, препятствующих выполнению её обязательств по договору.

9. Срок действия Договора.

9.1. Настоящий Договор вступает в законную силу с момента его подписания Сторонами и действует до **« 31 » декабря 2015 года**.

9.2. По окончании установленного в пункте 9.1. Договора срока его действия, и при условии не получения Управляющей компанией от Собственника уведомления об отказе от заключения Договора управления на новый срок, действие Договора продлевается на срок, определенный Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома в соответствии с нормами жилищного законодательства РФ.

9.3. В случаях, предусмотренных ЖК РФ и иным действующим законодательством РФ, общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, может быть принято решение о смене Управляющей компании до истечения срока действия настоящего Договора.

В данном случае, Управляющая компания обязана в срок, предусмотренный действующим законодательством, передать все необходимое (предусмотренное законодательством РФ) руководству новой Управляющей компании.

10. Заключительные положения.

10.1. Настоящий Договор и все Приложения к нему составлены в **2 (Двух)** экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон Договора.

10.2. Все Приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

10.3. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме, скреплены печатями и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

10.4. Если Стороны пришли к соглашению о расторжении Договора, предварительно должны быть урегулированы все финансовые взаимоотношения Сторон.

10.5. Все уведомления и сообщения должны направляться Сторонами друг другу в письменной форме по месту нахождения (месту жительства), указанному в ст. 12 настоящего Договора, заказным письмом с описью вложения с уведомлением о вручении.

10.6. При изменении наименования, места нахождения (места жительства), банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Стороны информируют об этом друг друга в письменном виде не позднее 5 (Пяти) календарных дней с момента наступления таких обстоятельств. В случае отсутствия информации об изменении адреса места нахождения (места жительства) сторона считается уведомленной надлежащим образом в случае направления почтового отправления по адресу, указанному в ст. 12 настоящего Договора. Возможные неблагоприятные последствия, связанные с неполучением уведомления несет сторона, не представившая информацию об изменении своего адреса.

10.7. Во всём остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации. Если отдельные условия настоящего Договора и/или приложений к нему ухудшают положение Собственников по сравнению с правилами, установленными действующим законодательством, применению подлежит действующее законодательство РФ.

11. Приложения к Договору:

Приложение № 1 – Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по техническому обслуживанию, эксплуатации и содержанию общего имущества многоквартирного дома и помещения собственника.

Приложение № 2 – Размер ежемесячной платы (ставки и тарифы) за ремонт и содержание общего имущества многоквартирного дома и предоставляемые коммунальные услуги. Порядок внесения платы.

Приложение № 3 – Акт разграничения границ эксплуатационной ответственности Инженерного оборудования между Собственником помещения и Управляющей компанией.

Приложение № 4 – Правила проживания, проведения ремонтных работ, проезда и стоянки (парковки) транспорта на территории Жилого комплекса «Город Набережных».

Приложение № 5 – Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Управляющей компанией, условия изменения платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

Приложение № 6 – Перечень (состав) общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома № **XXкХ**.

Приложение № 7 – Претензионный порядок прекращения поставки коммунальных услуг.

Приложение № 8 – Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей компанией ее обязательств по Договору. Размер штрафных санкций за неисполнение договорных обязательств.

Приложение № 9 – Информация, предоставляемая Собственнику путем размещения ее на информационном стенде Управляющей компании или через телекоммуникационные каналы связи.

Все указанные Приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

12. Реквизиты Сторон:

Управляющая компания:	Собственник (и):