

ДОГОВОР № 26/11-32
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Раменский район
Московской области

«25» мая 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «КУЗНЕЦОВСКАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ» (ООО «КУЗНЕЦОВСКАЯ УК»), именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице Директора Тагипура Али Ага Кули оглы, действующего на основании Устава, с одной стороны, и
Гр. Назарова Наишамби Сергеевна
(фамилия, имя, отчество собственника / наименование юридического лица)

(при необходимости указать всех собственников помещения(й) на праве общей долевой собственности)

являющ сея собственником(ами) КВ № 32

(нежилого(х) помещения(й), квартир(ы) №)

общей площадью 46,5 кв.м, жилой площадью 29,3 кв.м, на 1 этаже многоквартирного

дома, расположенного по адресу: м. О. Рам. р. н. пос. Дружба ул. Первомайская д. 11 кв. 32
(далее – многоквартирный дом), на основании свид-во о госуд-ой регистрации
(документ, устанавливающий право собственности на жилое / нежилое помещение)

права

государственного органа либо доверенности, оформленной в соответствии с требованиями п. 5 и 6 ст. 185, ст. 186 ГК РФ или удостоверенной нотариально)

с другой стороны, именуемые далее Стороны,

в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных и дополнительных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего договора является соглашение договаривающихся сторон, по которому «Управляющая компания» по поручению «Собственника» в течение согласованного срока за плату обязуется обеспечивать организацию надлежащего содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома в объеме и на условиях, согласованных в настоящем договоре, а также заключение и сопровождение договоров на предоставление коммунальных услуг «Собственнику» и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Настоящий Договор заключен в соответствии с:

- Жилищным Кодексом Российской Федерации;
- Постановлением Правительства Российской Федерации «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» от 06.05.2011 г. № 354;
- Постановлением Правительства Российской Федерации «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями» от 21.01.2006 г. № 25;
- Постановлением Правительства Российской Федерации «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» от 13.08.2006г. № 491 (далее «Правила»);
- Постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами";
- Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» от 27.09.2003г. № 170;

- Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений.

1.4. **Состав имущества** – общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и 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.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, определяется на основании Постановления Правительства Российской Федерации № 491 от 13.08.2006г.

1.5. **Коммунальные услуги** – доводимые до потребителя в жилище по холодному и горячему водоснабжению, отоплению, водоотведению (канализованию), электроснабжению, газоснабжению.

1.6. **Содержание общего имущества многоквартирного дома** – комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. который включает:

- уборку многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, мусорокамер, подъезда, лестничных площадок и маршей, крыши, лифта (-ов);
- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);
- вывоз твердых коммунальных отходов (ТКО);
- вывоз крупногабаритного мусора (КГМ);
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома;
- работы в отношении частного имущества собственников выполняемые за отдельную дополнительную оплату.

1.7. **Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома** – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций, который включает:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
- текущий ремонт технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации и т.д.).

1.8. **Исполнители заказа** – подрядные организации различных форм собственности, на которые Управляющей компанией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту, капитальному ремонту, теплоснабжению, водоснабжению, водоотведению, электроснабжению.

1.9. **Управление многоквартирным жилым домом** - деятельность Управляющей компании, включающая в себя:

- заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, контроль за качеством работ;
- заключение договоров в интересах собственников и за их счет на предоставление коммунальных услуг, контроль за качеством коммунальных услуг;
- заключение договора в интересах собственников и за их счет по организации начисления платежей за жилищно-коммунальные услуги с учетом льгот, выдаче единых платежных документов, сбору платы за жилищно-коммунальные услуги, по расчету с Исполнителями за оказанные услуги Собственнику, взысканию задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, учитывая все дополнительные затраты по начислению, сбору и перечислению пеней, организации регистрационного учета граждан в соответствии с действующим законодательством;
- подготовку предложений по стоимости предоставляемых услуг Собственникам помещений за управление, содержание и по проведению текущего и капитального ремонтов;
- предоставление информации Собственникам помещений о результатах своей деятельности в сроки, установленные настоящим Договором;
- организацию общих собраний Собственников в многоквартирном доме и другие работы, предусмотренные настоящим Договором.

1.10. Совет дома – Собственники помещений, представляющие интересы всех Собственников помещений многоквартирного дома при взаимодействии с Управляющей компанией, государственными и муниципальными органами власти, избранные решением общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома.

1.11. В отношениях с Исполнителями Управляющая компания действует от своего имени и за счет Собственника.

2. Обязанности и права Сторон

2.1. Управляющая компания обязуется:

2.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

2.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

Для этих целей организовывать работы в интересах Собственника по заключению с Исполнителями заказа договоров:

- по содержанию и текущему ремонту;
- по поставке коммунальных услуг надлежащего качества, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения собственников и членов их семей: а) холодного водоснабжения; б) горячего водоснабжения; в) водоотведения; г) электроснабжения; д) отопления;
- иные договоры;

Параметры качества предоставляемых коммунальных услуг должны соответствовать требованиям к качеству коммунальных услуг, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354.

2.1.3. Представлять интересы Собственника(-ов) по предмету Договора, в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

2.1.4. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

2.1.5. Разрабатывать планы работ и услуг по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Предоставлять собственникам для согласования перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования. Периодичность проведения работ определяется законодательством РФ. Иные решения по проведению дополнительных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании Собственников по предложению Управляющей компанией.

2.1.6. Организовывать обеспечение аварийно-диспетчерского обслуживания.

2.1.7. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб как отдельного Собственника, так и группы Собственников и принимать соответствующие меры с предоставлением ответа в течении срока, установленного законодательством.

2.1.8. Обеспечивать Собственника информацией о телефонах аварийно-диспетчерской службы, режиме работы Управляющей компании путем размещения их в платежных документах и объявлениях в подъездах многоквартирного дома или через представителя Собственника.

2.1.9. Уведомлять Собственников о плановых мероприятиях, влияющих на качество и количество предоставляемых услуг в соответствии с условиями настоящего Договора, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за неделю до начала проведения мероприятий, кроме случаев аварийного прекращения подачи соответствующих услуг.

2.1.10. Информировать Собственника об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг в течение 10 рабочих дней со дня принятия новых тарифов.

2.1.11. Организовывать работу по начислению платежей, установленных в п.3.1. Договора, с выставлением счета за истекший месяц в срок до 10-го числа текущего месяца. Ежемесячное начисление коммунальных платежей производится по фактическому потреблению энергоресурсов (холодного, горячего водоснабжения, теплоснабжения, водоотведение, электроснабжения) на основании полученных счет-фактур соответствующей ресурсоснабжающей организации и исходя из ежемесячно рассчитанных тарифов на основании показаний общедомовых приборов учета и утвержденной ценой и нормативов на соответствующую коммунальную услугу.

2.1.12. Организовывать перечисление собранных денежных средств Собственников за коммунальные услуги, которые не являются доходом Управляющей компании, в соответствующие ресурсоснабжающие организации.

2.1.13. Осуществлять перерасчет при временном отсутствии граждан и при неполном предоставлении услуг в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354; в течении месяца с момента предоставления документов служащих основанием для перерасчета коммунальных платежей.

2.1.14. Организовывать сбор, установленных в п.3.1. Договора, платежей. Сбор платежей в том числе и за коммунальные услуги осуществляется на счет Управляющей компании

2.1.15. Организовывать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.

2.1.16. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственника при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

2.1.17. Ежегодно, в течение первого квартала текущего года, представлять Собственнику помещений отчет о выполнении условий Договора управления многоквартирным домом, включающего информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, финансовых расходах, а также сведения о

нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, за предыдущий год.

2.1.18. По решению собственников, за дополнительную плату, Управляющая компания оказывает иные услуги, связанные с Управлением многоквартирного дома не включенные в тариф платы за жилищно-коммунальные услуги.

2.1.19. Вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) Собственника на режим и качество предоставления коммунальных услуг и обслуживания жилого дома, а также учет их исполнения.

2.1.20. Вести учет поступлений от Собственника денежных средств и их расход.

2.2. Управляющая компания вправе:

2.2.1. Самостоятельно:

- привлекать сторонние организации, имеющие необходимые сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, оборудование и опыт работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;
- перераспределять имеющиеся средства и выполнять работы в случае угрозы безопасности жизни и здоровья граждан, сохранность имущества в многоквартирном доме по устранению их с последующим уведомлением Собственников.

2.2.2. Предъявлять требования Собственнику по своевременному внесению платы за потребленные жилищно-коммунальные услуги, а также уплаты неустоек (штрафов, пеней). Производить взыскание задолженности за жилищно-коммунальные услуги и требовать возмещения ущерба, причиненного виновными действиями Собственника Управляющей компании или общему имуществу дома в связи с нарушением договорных обязательств.

2.2.3. Организовывать и проводить обследование дома, проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственников.

2.2.4. В случае не предоставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета.

2.2.5. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

2.2.6. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

2.2.7. В соответствии с действующим законодательством приостанавливать предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг более трех месяцев или нарушения иных требований раздела 5 Договора.

2.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.

2.2.9. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора, в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.2.10. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, ремонтом многоквартирного дома, представлять интересы Собственника в судебных и иных инстанциях.

2.2.11. По решению общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме третьим лицам;

2.2.12. Размещать на платежных документах информационную и рекламную часть в интересах Собственников, Управляющей компании и иных лиц.

2.3. Собственник обязуется:

2.3.1. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставленные по Договору услуги. Возмещать Управляющей компании расходы, связанные с исполнением Договора. Данные расходы оплачиваются по выставленному Управляющей компанией счету. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей компанией порядком и условиями Договора.

2.3.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования по содержанию жилого дома и придомовой территории.

2.3.3. В случае изменений предоставлять Управляющей компании сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении (-ях) совместно с Собственником;
- о смене Собственника. Сообщить Управляющей компании Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Представить Управляющей компании свидетельство о праве собственности на жилое помещение, Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, либо их копии, подтверждающие смену Собственника или владельца.

2.3.4. Обеспечивать доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей компании, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома, для осмотра приборов учета и контроля, и для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий. В случае отказа в допуске в помещение недвижимости представителей Управляющей компании, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание вся ответственность за вред, причиненный третьим лицам вследствие невозможности устранения аварий, проведения регламентных и

профилактических работ, возлагается на Собственника.

2.3.5. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру без согласования с Управляющей компанией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей компанией.

2.3.6. Своевременно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора.

2.3.7. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей компанией.

2.3.8. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе, не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей компанией.

2.3.9. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

2.3.10. Не производить самостоятельно слив воды из системы и приборов отопления. При производстве внутриквартирных работ по заявке собственника, связанных с установкой санитарных приборов, приборов отопления и др., расход воды из системы оплачивает житель(владелец) квартиры, заказавший дополнительные работы.

2.3.11. Ознакомить всех дееспособных граждан, совместно проживающих в жилом помещении, либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, с условиями Договора.

2.3.12. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

2.3.13. Предоставлять Управляющей компании в установленные сроки показания приборов учета – до **25 числа каждого месяца за текущий месяц.**

2.3.14. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ, при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения, строго руководствоваться главой 4 Жилищного кодекса РФ и действующими нормативными актами, порядком согласования переустройства и/или перепланировок жилых и нежилых помещений и приемки выполненных работ по переустройству и/или перепланировки жилых и нежилых помещений.

2.3.15. Не допускать выполнение работ или совершение действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке.

2.3.16. Не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, эвакуационные пути и помещения общего пользования.

2.3.17. Не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы.

2.3.18. Не использовать контейнеры и контейнерную площадку, предназначенные для сбора ТКО и КГМ, под строительный мусор. Для вывоза строительного мусора обращаться в Управляющую компанию, либо другую специализированную организацию.

2.3.19. Нести иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

2.3.20. Представлять управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника на период его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае не предоставления такой информации возместить причиненный ущерб имуществу граждан, и юридических лиц.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Своевременно и в необходимых объемах получать жилищно-коммунальные услуги надлежащего качества.

2.4.2. Контролировать выполнение Управляющей компанией ее обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации путем:

- получения от ответственных лиц не позднее 30-ти рабочих дней с даты обращения информации по предмету обращения;
- требования от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и недостатков;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе проведения соответствующей экспертизы за счет средств Собственника);
- требования предоставления в течение первого квартала текущего года ежегодного отчета, включающего информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, финансовых расходах, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, за предыдущий год.

2.4.3. Знакомиться с условиями сделок, совершенных Управляющей компанией в рамках исполнения Договора.

2.4.4. Требовать в соответствии с действующим законодательством РФ перерасчета размера оплаты за отдельные

виды услуг, предусмотренные настоящим Договором.

2.4.5. Осуществлять предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей компании платежные документы.

2.4.6. Реализовывать иные права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ, Московской области, применительно к настоящему Договору, в том числе Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. №354.

3. Цена Договора, размер обязательных платежей и порядок их расчетов

3.1. Обязательные платежи Собственника по объему услуг, оговоренных настоящим Договором, состоят из:

- Платежей за коммунальные услуги (отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение);
- Платежей в фонд содержания, средства которого направляются на обслуживание и содержание общего имущества многоквартирного дома;
- Платежей в фонд ремонта, средства которого направляются на выполнение работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;
- Платежей в фонд управления, используемый для оплаты услуг Управляющей компании.

3.2. Размер платы Собственника за содержание общего имущества в многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику.

Если на общем собрании Собственников помещений не принято решение о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения, то размер платы для Собственника устанавливается по ценам и ставкам за содержание и ремонт жилого помещения за 1 м² в месяц, устанавливаемым органами государственной власти на очередной календарный год.

3.3. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется на основании Приложения №2:

- стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества;
- стоимостью коммунальных ресурсов в соответствии с положениями пунктов 3.2. и 3.4. настоящего Договора.

3.4. 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 собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. №354, 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.

3.5. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанным в настоящем Договоре.

3.6. Размер платы за содержание, текущий ремонт и услуги Управляющей компании рассчитывается Управляющей компанией как произведение тарифов на эти виды работ, установленных в соответствии с действующим законодательством, на величину общей площади жилого помещения Собственника.

3.7. Неиспользованные средства на содержание, в случае невыполнения или некачественного выполнения работ исполнителем заказа, Управляющая компания направляет на текущий ремонт.

3.8. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за услуги по Договору.

3.9. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с Постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011 г.

3.10. В случае изменения стоимости услуг по Договору, Управляющая компания организывает перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу соответствующих нормативно-правовых актов.

3.11. Срок внесения платежей:

- до 28 числа текущего месяца за прошедший месяц на основании квитанции (счета) на оплату.

3.12. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в данном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей компанией счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства.

3.13. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному Договору. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей компании: о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложениях, связанных с условиями проведения

капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме, с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме, к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

Если общим собранием собственников многоквартирного дома не утвержден размер платы за капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, то Управляющая Компания применяет тариф на капитальный ремонт, утвержденный Постановлением Правительства Московской области.

Собственники помещений в многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт, обязаны уплатить в фонд капитального ремонта пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей компанией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 Договора.

3.14. Формирование фонда капитального ремонта осуществляется в соответствии с действующим законодательством на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома.

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в установленный срок не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован, в таком случае орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора.

3.15. Стороны договорились осуществлять оплату за услуги и работы, предоставляемые и выполняемые Управляющей компанией по Договору без подписания Актов оказанных услуг и выполненных работ в расчетном периоде, и считать факт оплаты услуг по Договору - подтверждением выполнения Управляющей компанией обязательств по Договору в полном объеме, при условии отсутствия письменной Претензии, поданной Собственником в Управляющую компанию в течение 10 (десяти) дней после окончания расчетного периода о предоставлении услуг не в полном объеме и/или ненадлежащего качества.

4. Ответственность Сторон

4.1. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому по ее вине, в размере действительного причиненного ущерба.

4.2. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине, или исполнителями заказа.

4.3. В случае несвоевременного и/или не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.3. настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей компании пени в размере и в порядке, установленном частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим договором. **Размер пени указывается в квитанции (счете) на оплату жилищно-коммунальных услуг, ежемесячно выставляемом Управляющей компанией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 3 Договора.**

4.4. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

4.5. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги, Управляющая компания вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

4.6. В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющую компанию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

4.7. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.8. Управляющая компания несет установленную законодательством Российской Федерации ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Собственника, а также лицам, совместно проживающим с ним, вследствие не предоставления коммунальных и жилищных услуг или предоставление коммунальных и жилищных услуг ненадлежащего качества.

Управляющая компания освобождается от ответственности за ухудшение качества коммунальных и жилищных услуг, если они произошли вследствие обстоятельств непреодолимой силы. В результате нарушения обязательств со стороны контрагентов Управляющей компании, включая отсутствие у Управляющей компании необходимых денежных средств или согласования работ общим собранием собственников.

4.9. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. Контроль за выполнением Управляющей компанией её обязательств по Договору и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей компании в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями. Контроль осуществляется путем:

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
 - составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями п.6.2-6.5 настоящего раздела Договора;
 - обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.
- 6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:
- Выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в многоквартирном доме;
 - неправомерных действий Собственника.

По требованию любой из сторон Договора составляется Акт о нарушении условий Договора. Указанный Акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению. Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей компанией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей компанией или Собственником своей вины в возникновении нарушения, акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей компании (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности - их фотографирование или видеосъемку) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр Акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

7. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг

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

- а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро-, а также водоотведение;
- б) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения.

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

- а) неполной оплаты Собственником коммунальных услуг. Под неполной оплатой потребителем коммунальной услуги понимается наличие у потребителя задолженности по оплате 1 коммунальной услуги 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.
- б) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу Собственников помещений в многоквартирном доме;
- в) выявления факта самовольного подключения Собственника к внутридомовым инженерным системам;
- г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;
- д) использования Собственником бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения и не согласованных с Управляющей компанией;

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

7.3. Если иное не предусмотрено действующим законодательством Управляющая компания при наличии вины Собственника вправе после предупреждения (в письменной форме) приостановить или ограничить предоставление одной или нескольких коммунальных услуг в случае, указанном в подпункте «а» пункта 7.2. настоящего Договора, в следующем порядке:

а) Управляющая компания направляет (в письменной форме) Собственнику уведомление о том, что в случае непогашения задолженности в течение 1 месяца с момента направления указанного уведомления, предоставление ему коммунальных услуг может быть приостановлено и (или) ограничено.

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

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

7.4. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) может осуществляться до ликвидации задолженности или устранения выявленных нарушений. Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2-х календарных дней с момента устранения причин, указанных в пунктах 7.1. 7.2. настоящего Договора, в том числе с момента полного погашения Собственником задолженности.

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

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

7.7. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) Собственникам, полностью выполняющим обязательства, установленные законодательством Российской Федерации и Договором, не допускается.

7.8. Действия по приостановлению или ограничению предоставления коммунальных услуг (либо подаче коммунальных ресурсов) не должны приводить:

а) к повреждению общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, нарушению прав и интересов граждан, пользующихся другими помещениями в этом многоквартирном доме;

б) к нарушению установленных требований пригодности жилого помещения для постоянного проживания граждан.

8. Обстоятельства непреодолимой силы

8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем, ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. Срок действия Договора. Порядок изменения и расторжения Договора

9.1. Настоящий Договор заключен сроком на 3 (три) года, вступает в действие с «___» _____ 2016 года.

9.2. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей компании о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.3. Срок действия Договора может быть продлен на 3 (три) месяца, если вновь избранная организация для управления многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания Собственников помещений, в течение 10 (десяти) дней с даты подписания договоров об управлении многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к выполнению своих обязательств.

9.4. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) *по инициативе Собственника в случае:*

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.) путем уведомления Управляющей компании о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

- принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей компании, о чем Управляющая компания должна быть

предупреждена не позднее, чем за 3 (три) месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей компании, о чём Собственник помещения должен быть предупрежден не позднее, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает;
- Собственники приняли иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей компании.

9.5. Расторжение Договора по соглашению Сторон:

- в связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать;
- вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п.8.2. настоящего Договора.

9.6. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей компании на основаниях, указанных в настоящем Договоре, Управляющая компания, одновременно с уведомлением Собственника, должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

9.7. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей компанией и Собственником.

9.8. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей компанией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

9.9. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая компания обязана уведомить Собственника о сумме переплаты и получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

9.10. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

9.11. Решение общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения настоящего Договора.

9.12. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной Договора.

9.13. В установленном законодательством случаях Договор расторгается в судебном порядке.

10. Заключительные положения

10.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах - по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

10.2. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

10.3. Все споры, возникшие между Сторонами и разрешаемые в судебном порядке, рассматриваются по месту нахождения Управляющей компании.

Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

- Приложение №1 – Состав общего имущества многоквартирного дома.
- Приложение №2 - Перечень работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в нем.
- Приложение №3 - Тарифы за жилищно-коммунальные услуги.

и подписи сторон

Управляющая компания:

ООО «КУЗНЕЦОВСКАЯ УК»

Адрес: 140104, Московская область,

г. Раменское, ул. Левашова, д. 25

ИНН 5040139209, КПП 504001001

ОГРН 1165040050867

р/с 40702810440000014365

в ПАО «Сбербанк» г. Москва

к/с 30101810400000000225

БИК 044525225

Директор

А. К. Тагипур



А. К. Тагипур