

ДОГОВОР № Ф64/2-_____
управления многоквартирным домом
(редакция №2)

г.Щёлково

« ____ » _____ 201 ____ г.

Управляющая организация **ООО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «СОЛНЕЧНАЯ ДОЛИНА»**, именуемая в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Молчанова Владимира Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____ собственник(и) (или наниматель) кв. № ____ по адресу: Московская область, г. Щелково, Фряновское шоссе, дом 64, корп. 2, именуемый(ые) в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, действующий(ие) от своего имени, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор управления (далее – «Договор») многоквартирным домом по адресу: **Московская область, г. Щелково, Фряновское шоссе, дом 64, корп. 2** (далее – «МКД») о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Основные термины и положения, используемые в Договоре:

- **Собственник** - физическое или юридическое лицо, владеющее и пользующееся помещением в МКД на праве собственности, зарегистрированном в установленном порядке.

- **Лицо, принявшее помещение от застройщика** - лицо, принявшее от застройщика (лица, обеспечивающего строительство МКД), после выдачи ему разрешения на ввод МКД в эксплуатацию, помещение в МКД по передаточному акту или иному документу о передаче.

- **Наниматель** - физическое лицо, владеющее и пользующееся жилым помещением в МКД на условиях договора найма.

- **Арендатор** - физическое или юридическое лицо, владеющее и пользующееся помещением в МКД на основании договора аренды.

- **Иной законный пользователь** - член семьи собственника, нанимателя, арендатора, пользующийся помещением в МКД на законных основаниях.

- **Многokвартирный дом** – многоквартирный жилой дом (МКД).

- **Помещение** – жилое/нежилое помещение, принадлежащее физическому или юридическому лицу и входящее в состав МКД.

- **Общее имущество** - принадлежащие собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в МКД, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в МКД оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции МКД, прилегающая территория МКД, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

- **Прилегающая территория МКД** – земельный участок, на котором расположен МКД, с элементами озеленения, благоустройства и иными, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД объектами, расположенными на указанном земельном участке.

- **Управляющая организация** - юридическое лицо, управляющее МКД на основании Договора.

- **Управление МКД** – организационные и технические мероприятия, направленные на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в МКД, бесперебойное предоставление коммунальных услуг и надлежащее содержание и текущий ремонт общего имущества МКД при соблюдении обязательных требований законодательных и нормативных актов.

- **Коммунальные ресурсы** - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия, газ, используемые для предоставления коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения

- **Коммунальные услуги** – осуществление деятельности по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования помещений и общего имущества МКД.

- **Ресурсоснабжающая организация** - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, осуществляющее продажу коммунальных ресурсов (в том числе отведение сточных бытовых вод).

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

- **Содержание общего имущества МКД** - услуги и работы по техническому обследованию и надзору, сезонному обслуживанию и эксплуатации, санитарному содержанию и уборке общего имущества МКД.

(Услуги и работы по содержанию многоквартирного дома также включают услуги и работы, выполняемые «специализированными» организациями, в том числе: дератизацию и дезинсекцию, очистку вентиляционных каналов, обследование контуров заземления, обслуживание автоматических систем ДУ и ППА, поверку и обслуживание общедомовых приборов учета, техническое освидетельствование и электрические измерения на лифтах и т.д.).

- **Текущий ремонт общего имущества МКД** – планово-предупредительные работы и работы по восстановлению общего имущества МКД, не включающие выполнение работ капитального характера.

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

- **Аварийное обслуживание МКД** – круглосуточные работы по незамедлительному устранению аварийных ситуаций и неисправностей общего имущества МКД для сохранения и восстановления условий, необходимых для жизнеобеспечения и безопасности собственников помещений.

- **Региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами**– юридическое лицо, осуществляющее сбор, транспортирование, обработка, утилизация, обезвреживание, захоронение твердых коммунальных отходов на территории субъекта Российской Федерации обеспечиваются одним или несколькими региональными операторами в соответствии с региональной программой в области обращения с отходами и территориальной схемой обращения с отходами.

1.2. Договор заключен на основании Протокола № 1 от ____ 2019 года Общего собрания собственников помещений в МКД, оригинал которого в соответствии с Приложением N 2 к приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 28 января 2019 г. N 44/пр хранится в органе государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации, на территории которого находится многоквартирный дом, собственники помещений в котором провели общее собрание. Копия Протокола общего собрания собственников помещений в МКД и приложений к нему хранится в офисе управляющей организации по адресу: г. Щелково, Фряновское шоссе, д. 64, корпус 1, пом. 006.

1.3. Условия Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений МКД (в т.ч. нанимателей, арендаторов, иных законных пользователей).

1.4. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными нормативными и правовыми актами жилищного и гражданского законодательства Российской Федерации.

2. Предмет Договора

2.1. Договор заключается в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя), надлежащего содержания и текущего ремонта общего имущества МКД, предоставления коммунальных и дополнительных услуг Собственнику (нанимателю, арендатору, иному законному пользователю).

2.2. Управляющая организация в течении срока действия Договора обязуется за плату выполнять работы и оказывать услуги по управлению МКД, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставлять коммунальные и дополнительные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору, иному законному пользователю), осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

2.3. Заключение Договора не влечет перехода права собственности на помещения в МКД и объекты общего имущества в нем, а также права распоряжения общим имуществом Собственника, за исключением случаев, указанных в Договоре.

2.4. Договор подлежит размещению в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства в установленном законом порядке.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в МКД за счет средств Собственников помещений МКД в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в п. 2.1. 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.

3.1.2. Оказывать Собственнику услуги и выполнять работы по содержанию общего имущества МКД (в соответствии с Приложением № 2 к Договору).

3.1.2.1. Состояние общего имущества МКД отражается в Актах сезонных осмотров (весенних/осенних), проводимых в соответствии с пунктом 13(1) раздела II Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору, иному законному пользователю) помещений МКД в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, установленного качества согласно перечня предоставляемых Управляющей организацией коммунальных услуг (Приложение № 3 к Договору) и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

а) водоснабжение;

- б) водоотведение;
- в) электроснабжение;
- г) газ ОДПУ (отопление, подогрев ХВС на ГВС).

3.1.4. Предоставлять иные услуги (телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона двери подъезда и прочие услуги), при условии их утверждения решением Общего собрания собственников помещений МКД.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении договоров на предоставление услуг, указанных в п. п. 3.1.3, 3.1.4 Договора, и порядке оплаты этих услуг.

3.1.6. От своего имени заключить с организациями коммунального комплекса договоры на снабжение коммунальными ресурсами, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику (нанимателю, арендатору, иному законному пользователю) в объёмах и с качеством, предусмотренными Договором.

3.1.7. Принимать от Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя) плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, коммунальные и дополнительные услуги, в том числе с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

3.1.8. Требовать от Собственника в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.9. Требовать внесения платы от Собственника в случае непоступления платы от нанимателя и/или арендатора в установленные законодательством и Договором сроки с учетом применения пункта 4.6 и пункта 3.1.23 Договора.

3.1.10. Организовать аварийное и диспетчерское обслуживание МКД и уведомить Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя) в установленные законом сроки.

3.1.11. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящим 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 установленные законом сроки.

3.1.12. Вести и хранить техническую документацию (базы данных), вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние МКД, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.13. Организовать и вести прием Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя) по вопросам, касающимся Договора, и рассматривать претензии, предложения, заявления и жалобы Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя), вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Уведомить Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя) о месте и графике их приема по указанным вопросам.

3.1.14. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта МКД либо отдельных его сетей и конструктивных элементов.

3.1.15. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (нанимателю, арендатору, иному законному пользователю), не передавать ее иным лицам (в т.ч. организациям) без письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.16. Обеспечивать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам информации, касающейся управления МКД, содержания и текущего ремонта общего имущества, путем раскрытия и публикации указанной информации в установленном законом объеме, порядке и сроки.

3.1.17. Информировать Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах МКД, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.18. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 3.4.2 Договора.

3.1.19. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных Договором, уведомить Собственника о причинах путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) МКД. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.20. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 4.15 Договора.

3.1.21. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ по текущему ремонту общего имущества, выявленные в процессе эксплуатации Собственником (нанимателем, арендатором или иным законным пользователем). Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку об их устранении.

3.1.22. Разместить на информационных стендах в подъездах МКД уведомление об изменении размера платы за помещение и/или коммунальные услуги не позднее 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

- 3.1.23. Обеспечить выдачу Собственнику (нанимателю, арендатору, иным законным пользователям) помещений платежных документов не позднее 5-го числа месяца следующего за оплачиваемым.
- 3.1.24. По требованию Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя) и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника, выдавать справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы в день обращения согласно графику работы соответствующих специалистов, размещенном на официальном сайте управляющей организации в сети Интернет, а также на информационных стендах, расположенных в МКД.
- 3.1.25. Принимать участие в приемке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и внести соответствующую информацию в техническую документацию МКД.
- 3.1.26. Предоставлять отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора путем размещения в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (<https://dom.gosuslugi.ru/>) в соответствии с ч. 11 ст. 162 ЖК РФ, на официальном сайте ООО «УК «СОЛНЕЧНАЯ ДОЛИНА» uk-solnechnayadolina.ru, а также на информационных стендах в подъездах дома по адресу: МО, г. Щёлково, Фряновское шоссе, д.64, к.2. В отчете указывается соответствие фактических количества и качества услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД перечню и размеру платы, указанным в Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб собственников (нанимателей, арендаторов или иных пользователей помещений) и принятые меры по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.
- 3.1.27. На основании заявки Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя) направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу МКД или помещениям Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя).
- 3.1.28. По требованию Собственника производить либо организовать проведение сверки платы за помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и Договором, а также с учетом правильности начисления, установленных законодательством или Договором неустоек (штрафов, пени).
- 3.1.29. Не допускать использования общего имущества МКД, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений Общего собрания собственников помещений МКД.
- В случае решения Общего собрания собственников МКД о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.
- 3.1.30. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением МКД документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, в том числе по окончании срока его действия или досрочного расторжения, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления МКД собственниками - одному из собственников, указанному в решении Общего собрания собственников о выборе способа управления МКД.
- 3.1.31. Оказывать содействие в порядке, установленном законодательством, уполномоченным организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями (ст. 4 Жилищного кодекса Российской Федерации).
- 3.1.32. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению МКД в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.2. Управляющая организация вправе:

- 3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, в том числе при осуществлении деятельности руководствоваться частью 12 статьи 162 Жилищного кодекса РФ.
- 3.2.2. Требовать от Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными счетами..
- 3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации с данными, предоставленными Собственником (нанимателем, арендатором, иным законным пользователем), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению.
- 3.2.4. Направлять денежные средства, полученные за счет экономии по предоставленным жилищным и прочим услугам на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищно-коммунальных услуг, в том числе на оплату непредвиденных работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, актов вандализма, штрафных санкций, применяемых к управляющей организации, а также на финансирование деятельности управляющей организации.
- 3.2.5. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.
- 3.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом МКД, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя), согласовав с последними дату и время таких осмотров.
- 3.2.7. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу МКД, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством.
- 3.2.8. Определять перечень, периодичность, порядок, сроки и способ выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД на основании Актов (весеннего/осеннего) осмотра общего имущества и заявок Собственников

(Нанимателей), а также фактического состояния общего имущества, исходя из объемов поступивших средств от Собственников (Нанимателей) помещений МКД в течение срока действия настоящего Договора.

3.2.9. Привлекать подрядные и иные организации к выполнению комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору, определяя по своему усмотрению условия таких договоров.

3.2.10. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством, в том числе:

а) неполной оплаты Собственником коммунальной услуги;

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к Общему имуществу Многоквартирного дома.

Под неполной оплатой Собственником коммунальной услуги понимается наличие у Собственника задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму двух 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.

3.2.11 После письменного предупреждения (уведомления) Собственника-должника ограничить или приостановить предоставление коммунальной услуги в случае неполной оплаты потребленной в Помещении коммунальной услуги. Приостановление (ограничение) предоставления коммунальных услуг производится в следующем порядке:

а) Управляющая организация направляет Собственнику-должнику предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20 дней со дня отправки ему указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо, при отсутствии технической возможности введения ограничения, приостановлено без предварительного введения ограничения;

б) при непогашении Собственником-должником задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока Управляющая организация при наличии технической возможности вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги;

в) при непогашении образовавшейся задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока и при отсутствии технической возможности введения ограничения в соответствии с подпунктом «б» настоящего пункта либо при непогашении образовавшейся задолженности и по истечении 10 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги Управляющая организация приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги.

3.3. Собственник (наниматель, арендатор, иной законный пользователь) помещения обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех потребителей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям Общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в домах порядок распределения потребляемых коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение собственника и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

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

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

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

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

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

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

к) в соответствии с положениями Закона Московской области от 07.03.2014 № 16/2014-ОЗ «Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области» не нарушать тишину и покой граждан в определенное указанным законом время;

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.3. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 Договора.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в МКД в размере пропорциональном занимаемому помещению, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях) включая временно проживающих, для расчета размера оплаты жилых помещений и коммунальных услуг;

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы, установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (для собственников нежилых помещений).

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.6. За свой счет осуществлять содержание и ремонт, принадлежащего собственнику имущества и оборудования, не относящегося к общему имуществу МКД.

3.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества МКД.

3.3.8. При неиспользовании помещения(й) в МКД сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.9. В срок с 10 по 22 число каждого месяца предоставлять Управляющей организации показания индивидуальных приборов учета за отчетный месяц.

3.4. Собственник (наниматель, арендатор, иной законный пользователь) имеет право:

3.4.1. В порядке, установленном действующим законодательством, осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за помещение в случае некачественного оказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, в соответствии с пунктом 4.12 Договора.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору.

3.4.5. Собственник имеет право в установленные действующим законодательством сроки получать ежегодный отчет об исполнении Договора Управляющей организацией, форма и структура которого утверждена законодательством о раскрытии сведений об управлении многоквартирным домом. Структура работ (услуг) по управлению МКД Управляющей организацией перед собственниками помещений не раскрывается и объем фактически понесенных затрат на управление Многоквартирным домом не подтверждается.

3.4.6. Поручать вносить платежи по Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.4.7. Получать согласование в Управляющей организации на установку антенн, кондиционеров, переоборудование и перепланировку помещения, в случае получения всех необходимых разрешений и соблюдения требования законодательства РФ.

4. Цена Договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения

4.1. Размер платы за содержание общего имущества в МКД устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации. Размер платы для Собственника устанавливается по ценам и ставкам за содержание и текущий ремонт жилого помещения за 1 кв. метр в месяц, устанавливаемым Администрацией Щёлковского муниципального района Московской области на очередной календарный год (если на Общем собрании собственников помещений не принято решение о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения).

4.2. Цена Договора определяется:

- общей стоимостью обязательных услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, определяемой как произведение установленного Советом депутатов Щёлковского муниципального района (Советом

депутатов городского поселения Щёлково) размера платы за 1 кв.м общей площади помещения в месяц на площадь помещений (не являющихся общим имуществом) МКД

- и стоимостью коммунальных услуг, рассчитываемых как произведение среднего объема потребляемых ресурсов в МКД за предыдущий год (по приборам учета при их наличии или нормативам потребления) и тарифов в соответствии с пунктом 4.4 и пунктом 4.5. Договора, утвержденными Администрацией Щёлковского муниципального района Московской области и уполномоченными органами.

4.3. Ежемесячная плата за содержание и ремонт для Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя) помещений в МКД определяется как произведение общей площади занимаемого им помещения на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

Размер платы для внесения Собственником (нанимателем, арендатором, иным законным пользователем) может быть изменен в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами 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, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, в установленном порядке.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирных домов 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 N 354, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти Московской области в порядке, установленном федеральным законом.

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества МКД и коммунальные услуги вносится ежемесячно до двадцать пятого числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной пунктом 3.1.23 Договора, плата за помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.7. В выставленном платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения (общего имущества собственников жилых и нежилых помещений в МКД), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя) по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указывается, дата создания платежного документа.

4.8. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.3 Договора пеней указывается в платежном документе. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в п. 3.1.23 Договора, дата, с которой начисляется пеня, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

4.9. Собственник (наниматель, арендатор, иной законный пользователь) вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги на расчетный (лицевой, транзитный) счет Управляющей организации.

4.10. Неиспользование помещений Собственником (нанимателем, арендатором, иным законным пользователем) не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

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

4.12. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, указанных в Приложении № 2 к Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. не оказания части услуг и/или не выполнения части работ в МКД стоимость этих работ, уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества МКД, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491.

В случае невыполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года при уведомлении Собственника.

4.13. Собственник (наниматель, арендатор, иной законный пользователь) вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и текущему ремонту общего имущества с требованием об устранении выявленных нарушений.

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

4.15. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354.

4.16. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта уполномоченного органа.

4.17. Собственник (наниматель, арендатор, иной законный пользователь) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному) или отсутствия Собственника (нанимателя, арендатора) осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

4.18. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные Приложениями № 2-4 к Договору, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Договором. В целях установления границ ответственности по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД Сторонами подписывается Акт разграничения ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником (Нанимателем) (Приложение № 5 к Договору).

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику (нанимателю, арендатору, иному законному пользователю) неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости непредоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) соответствующих услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив его на указанный им счет, или по его желанию произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п.5.4. Договора, Собственник (наниматель, арендатор, иной законный пользователь) обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и Договором.

5.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя) лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя) реального ущерба.

5.5. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя) в МКД, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

5.6. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине, в том числе возникшие в связи с:

- противоправными действиями собственников (нанимателей), проживающих в МКД;
- использованием собственниками (нанимателями) общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- авариями, произошедшими не по вине Управляющей организации, и при невозможности Управляющей организации предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии;
- техническим браком общего имущества МКД, обнаруженного в ходе эксплуатации, в том числе санитарно-технического и инженерного оборудования;

Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя), в том числе по плате за содержание и ремонт общего имущества МКД и коммунальным платежам.

5.7. Управляющая организация несет ответственность (в границах эксплуатационной ответственности) за выполнение взятых на себя обязательств в пределах средств, поступающих в качестве оплаты за содержание и ремонт общего имущества МКД, и иных платежей, определенных общим собранием собственников помещений МКД.

5.8. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает из-за недостатка средств на содержание и ремонт общего имущества МКД, возникшего по причине несвоевременной оплаты собственниками.

6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору и порядок регистрации факта нарушения условий Договора

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется Собственником (нанимателем, арендатором, иным законным пользователем) помещения либо их уполномоченными лицами путем:

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- 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 положениями пунктов 6.2-6.5 Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- 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 (далее – «Акт») по требованию любой из Сторон Договора и(или) нанимателя, арендатора, иного законного пользователя составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД и(или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя), общему имуществу в МКД;

- неправомерных действий Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя). Указанный Акт является основанием для изменения ежемесячного размера платы Собственником (нанимателем, арендатором, иным законным пользователем) за содержание и ремонт общего имущества в МКД в размере, пропорциональном занимаемому помещению, в установленном законом порядке. Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником (нанимателем, арендатором, иным законным пользователем) своей вины в возникновении нарушения Акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя), а также, при необходимости, подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

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, арендатора, иного законного пользователя), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемку) поврежденных имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственник (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей). Акт проверки составляется комиссией в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (нанимателю, арендатору, иному законному пользователю) под расписку, второй остается в Управляющей организации.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чём Собственник должен быть предупреждён не позже, чем за два месяца до прекращения Договора, в случае если:

- МКД окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- собственники помещений в МКД на своём Общем собрании приняли иные условия договора управления МКД при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- собственники (наниматели, иные законные пользователи) помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по Договору;

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия Общим собранием собственников помещений решения соответственно о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чём Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения Договора путем предоставления ей копии Протокола решения Общего собрания;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий Договора

- неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в Приложениях № 2-4 к Договору.

- 7.1.2. По соглашению Сторон.
- 7.1.3. В судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.
- 7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.
- 7.1.5. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях обстоятельствам.
- 7.2. Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления за исключением случаев, указанных в абз.1 подпункта «а» пункта 7.1.1. Договора.
- 7.3. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и собственниками.
- 7.4. Расторжение Договора не является основанием для Собственника (нанимателя, арендатора, иного законного пользователя) в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия Договора.
- 7.5. В случае переплаты Собственником (нанимателем, арендатором, иным законным пользователем) средств за услуги по Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить указанных лиц о сумме переплаты и получить от них распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.
- 7.6. Изменение условий Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8. Особые условия

- 8.1. 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 месту нахождения МКД с обязательным соблюдением претензионного порядка. Срок ответа на претензию составляет 30 календарных дней с даты получения претензии Стороной.
- 8.2. Стороны пришли к соглашению, что требования Управляющей организации о взыскании задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг предъявляются в суд по месту нахождения МКД без направления досудебной претензии.
- 8.3. Управляющая организация принимает на себя обязательство по подготовке в течение 2 (двух) месяцев с даты подписания Договора сведений о собственниках, нанимателях и иных законных пользователях жилых и нежилых помещений в МКД.

9. Форс-мажор

- 9.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, либо на основании решения Общего собрания собственников помещений в МКД.
- К обязательствам неопределимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон, 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, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны необходимых денежных средств, банкротство Стороны. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственнику (нанимателю, арендатору, иному законному пользователю) помещений в МКД счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.
- 9.2. 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.
- 9.3. 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.

10. Срок действия Договора

- 10.1. Договор заключен сроком на 1 (один) год. Договор вступает в действие со дня его подписания.
- 10.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.
- 10.3. Срок действия Договора может быть продлен на 3 месяца, если другая организация, управляющая МКД, выбранная на основании решения Общего собрания собственников помещений, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления МКД или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению.

11. Прочие условия и реквизиты

11.1. Подписывая Договор, Собственник дает согласие Управляющей организации на обработку его персональных данных, предусмотренное ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ «О персональных данных», в случаях и объемах, необходимых для добросовестного исполнения Управляющей организацией своих обязательств по Договору.

11.2. Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

11.3 Собственник дает свое согласие на получение рекламно-информационной рассылки, совершенной посредством направления SMS.

11.4. Местом исполнения договора является Московская область, г. Щелково, Фряновское шоссе, д. 64, корп. 2.

11.5. Перечень Приложений, являющихся неотъемлемой частью Договора:

Приложение № 1. Состав общего имущества МКД (на 1 листе);

Приложение № 2. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в МКД (на 2 листах);

Приложение № 3. Перечень коммунальных услуг (на 1 листе);

Приложение № 4 Перечень дополнительных услуг и работ, их стоимость, утвержденная общим собранием собственников помещений МКД (на 1 листе);

Приложение № 5. Акт разграничения ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования (на 1 листе).

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Управляющая организация ООО «УК «СОЛНЕЧНАЯ ДОЛИНА»

Место нахождения:
141100, Московская область,
г. Щелково, Фряновское шоссе, д. 64, корп. 1, пом. 006
ИНН 5050105858 КПП 505001001
ОГРН 1135050004506
Банк получателя:
Московский филиал ПАО «Совкомбанк»
Р/с 40702810000465000025
К/с 30101810945250000967
БИК 044525967
Телефон: _____
Email: info@uk-solnechnayadolina.ru
uk-solnechnayadolina.ru

Собственник ФИО

Паспорт гражданина _____ серия _____ № _____
Выдан _____
Дата выдачи:
Код подразделения:

Адрес регистрации:

Контактный телефон

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД

№	Наименование объекта	Описание и назначение объекта
1.	Земельный участок	Границы земельного участка устанавливаются согласно кадастровому плану № 14.1/08-2850 от 29.02.2008 г.
2.	Фундамент, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома (наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и надподвальные перекрытия, межквартирные перегородки и перегородки, отделяющие комнаты различных собственников, нанимателей и собственников в коммунальной квартире друг от друга и от вспомогательных помещений)	Фундамент-монолитная ж/б плита; Стены и перегородки – монолитные железобетонные; Внутренние перегородки – газосиликатные блоки Перекрытия чердачные – монолитные железобетонные; Перекрытия междуэтажные – монолитные железобетонные; Перекрытия надподвальные – монолитные железобетонные; Наружная отделка – облицовка кирпичом; Проемы оконные – пластиковые; Полы – бетонные
3.	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме: подъезды, входы (в т.ч. запасные), тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, эвакуационные пути, межэтажные и межквартирные лестничные клетки, лестницы (в т.ч. наружные), помещения технических и подвальных этажей, мусоросборочные камеры, кабины лифтов, балконы, лоджии, террасы, антресоли, крыши, чердачные помещения и другие нежилые помещения многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения в данном доме	Крыша – рулонная, из 2-х слоев техноэласт; Полы – керамическая плитка; Проемы дверные – МДФ и металлические; Бетонная отмостка вокруг дома; 3 железобетонных крыльца; 3 железобетонных лестницы; Межквартирные холлы; Лифтовые холлы; 3 пассажирских лифта г/п 400 кг; 3 грузовых лифта г/п 1000 кг; Переходные балконы; 3 мусоропровода и 3 мусорокамеры.
4.	Инженерные коммуникации в техническом подвале (подполье) и шахтах; механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование (в т.ч. - лифтовое), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения	В подвале установлена станция повышения давления Hydro MPC-E3 На кровле установлена крышная котельная; Ливневая канализация – внутридомовая.
5.	Иные объекты, предназначенные для обслуживания и благоустройства данного дома, расположенные на указанном земельном участке	Не имеются

Управляющая организация:

Собственник:

_____ / В.С.Молчанов /

_____ / _____ /

**Перечень
услуг и работ по содержанию общего имущества в МКД
по адресу: г. Щелково Фряновское шоссе д.64 корпус 2**

№ № п/п	Наименование работ	Периодичность	
1.	Подметание полов в помещениях общего пользования до 2-го этажа, кабины лифта и протирка их влажной шваброй	__ 5 __ раз(а) в неделю	но не реже предусмотренного нормативами* по эксплуатации жилищного фонда.
2.	Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	__ 1 __ раз(а) в год	
3.	Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер	__ 1 __ раз(а) в год	
4.	Мытье лестничных площадок и маршей выше второго этажа	__ 1 __ раз(а) в неделю	
5.	Уборка чердачного и подвального помещения	__ 1 __ раз(а) в год	
6.	Подметание земельного участка в летний период	__ 5 __ раз в неделю	
7.	Полив тротуаров	По мере необходимости	
8.	Убора мусора с газона, очистка урн	__ 3 __ раз в неделю	
9.	уборка мусора на контейнерных площадках	__ 5 __ раз в неделю	
10.	Полив газонов	По мере необходимости	
11.	Стрижка газона	По мере необходимости	
12.	Подрезка деревьев и кустов	По мере необходимости	
13.	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов.	По мере необходимости	
14.	Сдвигка и подметание снега при снегопаде.	По мере необходимости. Начало работ не позднее __ 5 __ часов после начала снегопада.	
15.	Ликвидация скользкости	По мере необходимости	
16.	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	По мере необходимости	
17.	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмосток	По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период	
18.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования.	По мере необходимости	
19.	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, прочистка дымовентиляционных каналов, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и укрепление входных дверей	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период	
20.	Промывка и опрессовка систем отопления	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период	

21.	Проведение технических осмотров и устранение неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения электротехнических устройств (ЖНМ-96-01/1)	Прочистка канализационного лежачка <u>24</u> случаев в год. Проверка исправности канализационных вытяжек <u>4</u> проверок в год. Проверка наличия тяги в дымоотводящих каналах - <u>0</u> проверок в год. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов - <u>1</u> раз в год.
22.	Регулировка и наладка систем отопления	По мере необходимости
23.	Поверка и ремонт коллективных приборов учета	Количество и тип приборов требующих проведения поверки <u>8</u> шт.
24.	Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства	Ежедневно круглосуточно
25.	Обслуживание ламп-сигналов	Ежедневно круглосуточно
26.	Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности	Ежемесячно
27.	Проведение электротехнических замеров: - сопротивления; - изоляции; - фазы-нуль	Согласно требованиям технических регламентов
28.	Устранение аварии (ЖНМ-96-01/3, ЖНМ-96-01/2)	На системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения в течение <u>60</u> минут; на системах канализации в течение <u>90</u> минут; на системах энергоснабжения в течение <u>60</u> минут после получения заявки диспетчером.
29.	Выполнение заявок населения (ЖНМ-96-01/5)	Протечка кровли - <u>1</u> сутки(ок), нарушение водоотвода - <u>1</u> сутки(ок), замена разбитого стекла - <u>1</u> сутки(ок), неисправность освещения мест общего пользования - <u>1</u> суток, неисправность электрической проводки оборудования - <u>8</u> часов, неисправность лифта - <u>8</u> часов с момента получения заявки.
		VII. Прочие услуги
30.	Дезинсекция	<u>2</u> раза в месяц
31.	Управление домом	ежедневно

Стоимость услуги утверждается Постановлением Администрации Щелковского муниципального района.

Управляющая организация:

_____/Молчанов В.С./

Собственник:

_____/_____/

**ПЕРЕЧЕНЬ
КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ**

1. Газ ОДПУ (отопление и подогрев ХВС на ГВС)
2. Холодное водоснабжение
3. Холодное водоснабжение на ГВС
4. Холодное водоснабжение ОДН (из расчета на 1 кв. м общей площади пом.)
5. Водоотведение
6. Электроснабжение
 - жилых (нежилых) помещений Т1/Т2
 - места общего пользования (МОП) Т1/Т2
 - котельной Т1/Т2

Управляющая организация:

Собственник:

_____ / В.С. Молчанов /

_____ / _____ /

Стоимость коммунальных услуг утверждается комитетом по ценам и тарифам Московской области (официальная страница в сети Интернет <http://krc.mosreg.ru>) и регулируется нормативно-правовыми актами, действующими на территории Московской области

**Перечень дополнительных услуг и работ, их стоимость,
утвержденная общим собранием собственников помещений многоквартирного дома,
расположенного по адресу: г. Щелково, Фряновское шоссе, д. 64, корпус 2**

№\№ п/п	Наименование услуг и работ	Ед. изм.	Стоимость /руб./
1.	Обслуживание автоматического запирающего устройства с электромагнитным замком	руб./кв. м общей площади помещения в месяц	0,75
2.	Обслуживание крышной котельной	руб./кв. м общей площади помещения в месяц	14,13
3	Видеонаблюдение	руб./кв. м общей площади помещения в месяц	0,95

Управляющая организация:

Собственник:

_____ / В.С. Молчанов

_____ / _____ /

от _____ 2019 года

АКТ
разграничения ответственности за эксплуатацию инженерных сетей,
устройств и оборудования

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между управляющей компанией и собственником:
 - Отопление (при замене отопительных приборов, предусмотренных проектом МКД) до первого сварного шва;
 - Горячее и холодное водоснабжение – до первого вентиля на ответвлении от стояка в помещении Собственника (Нанимателя)
 - Водоотведение – до первого раструба (стыкового соединения) ответвления от стояка в помещении Собственника (Нанимателя)
 - Электроснабжение – до индивидуального (квартирного) прибора учета
 - Домофонная связь – до ввода линии связи в помещение Собственника (Нанимателя)
2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся или проходящим транзитом через жилое (нежилое) помещение Собственника (Нанимателя)
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника (в том числе аварий) ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварии, производится за счет Собственника в течение трех рабочих дней с составлением аварийного Акта (по необходимости)
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации, ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится в течение трех рабочих дней за счет средств, оплаченных Собственником за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, с составлением Акта выполненных работ (по необходимости)
5. В случае ограничения Собственником (Нанимателем) доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности управляющей организации, ответственность и расходы по организации необходимого доступа несет Собственник (Наниматель)
6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника (Нанимателя) или управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ, имуществу Собственника (Нанимателя), общему имуществу МКД, имуществу других собственников (Нанимателей), несет Собственник (Наниматель). Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника (Нанимателя).

Управляющая организация:

Собственник:

_____/В.С.Молчанов

_____/_____ /