

ДОГОВОР № _____
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

ЖК «Солнечный»

«__» _____ 2019 г.

(фамилия, имя, отчество)

являющ__ся собственником помещений согласно Приложению № 1, именуем__ в дальнейшем «Собственник», и

ИП Капустин Александр Евгеньевич, именуемый в дальнейшем «Обслуживающая организация», в лице Капустина А.Е., действующего на основании Свидетельства о государственной регистрации физического лица, в качестве индивидуального предпринимателя серия 50 № 013449521 от 11 марта 2013 года, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом № 7, корп. 1, 2, 3 по адресу Московская область, Раменский район, сельское поселение Вялковское, пос. с-за «Красковский».

1. ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

1.1. Для нужд настоящего договора используются следующие термины:

Собственник:

- лицо, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке;
- правообладатель;
- лицо, принявшее помещение в многоквартирном доме от застройщика по передаточному акту или иному документу о передаче.

Пользователь – член семьи собственника помещения, наниматель жилого помещения и член его семьи, владелец нежилого помещения, пользующийся им на основании договора аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество – общее имущество в многоквартирном доме, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и жилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, 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, придомовая территория, объекты придомовой территории и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на земельном участке.

Содержание – комплекс работ и услуг по поддержанию в исправном состоянии конструктивных элементов и внутридомовых систем многоквартирного дома, заданных параметров и режимов работ его конструкций, оборудования и технических устройств, относящихся к общему имуществу, а также санитарному содержанию мест общего пользования и придомовой территории.

Текущий ремонт – комплекс организационно-технических мероприятий с целью устранения повреждений и неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома.

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

Коммунальные услуги – холодное водоснабжение и водоотведение, горячее водоснабжение, отопление и электроснабжение.

Ресурсоснабжающие организации – юридические лица независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальные предприниматели, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов (отведение сточных бытовых вод).

Обслуживающая организация – организация, привлекаемая для оказания и выполнения отдельных видов услуг и работ, связанных с содержанием и текущим ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, а также для оказания дополнительных услуг.

1. ПРЕДМЕТ И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

1.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан (собственников и пользователей помещений) в многоквартирном доме.

1.2. Основные характеристики многоквартирного дома на момент заключения Договора, состав общего имущества многоквартирного дома и его техническое состояние указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.3. Обслуживающая организация по заданию собственников помещений в течение срока действия настоящего Договора за плату обязуется осуществлять деятельность по обслуживанию систем многоквартирного дома, а именно:

а) оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

б) предоставлять коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений (далее – потребителям), а именно: ГВС, ХВС, отопления, водоотведения, электроэнергии;

в) при согласовании собственниками квартир обслуживающая организация может взять на себя услуги по содержанию жилищного фонда и закрытой территории жилой застройки.

1.4. Настоящий договор заключен на основании п.8. ст. 161 Жилищного кодекса РФ.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Обслуживающая организация не является управляющей компанией. Собственники жилья в любой момент могут поменять обслуживающую организацию на управляющую компанию или ТСЖ. Обслуживающая организация работает до момента создания собственниками ТСЖ или управляющей компании. При этом взнос за капитальный ремонт здания, пока не создано ТСЖ или управляющая компания, собственник оплачивает самостоятельно. Для этого собственники должны открыть лицевой счет дома и делать ежемесячные отчисления. Обслуживающая организация не уполномочена выполнять данный вид услуг.

Обслуживающая организация обязуется:

3.1.1. Приступить к осуществлению своей деятельности с начала действия настоящего договора в соответствии с условиями настоящего Договора и законодательством Российской Федерации в интересах собственников помещений.

3.1.2. Обеспечить:

- оказание услуг и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, иных стандартов и регламентов, санитарно-эпидемиологических и гигиенических нормативов;

- поставку коммунальных ресурсов, а также путем организации обслуживания внутренних инженерных сетей - круглосуточное предоставление потребителям (собственникам и пользователям) коммунальных услуг надлежащего качества;

- оказание услуг по аварийно-диспетчерскому обслуживанию жилищного фонда;

- оказание дополнительных работ и услуг по заявкам собственников и пользователей.

3.1.3. Представлять интересы собственников 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.

3.1.4. Обеспечить собственников и пользователей информацией о телефонах аварийных служб.

3.1.5. Хранить и актуализировать техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также вести расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

3.1.6. Хранить копии правоустанавливающих документов на помещения собственников.

3.1.7. Вести учет и осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб собственников и пользователей помещений, принимать соответствующие меры в порядке и в сроки, установленные законодательством РФ.

3.1.8. Производить начисление, сбор и перерасчет платежей за жилищно-коммунальные услуги.

3.1.9. Обеспечить выставление платежного документа (счета-квитанции) на оплату жилищно-коммунальных услуг в срок до 1-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.10. Использовать служебные и нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников, только для выполнения услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества.

3.1.11. На основании письменной заявки собственника или пользователя помещения направлять своего специалиста (представителя) для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу и (или) имуществу и (или) помещению(ям) собственника (потребителя).

3.1.12. Предоставлять собственникам помещений отчет об исполнении обязанностей по настоящему договору не позднее 1 мая года, следующего за отчетным.

3.1.13. Предоставлять собственникам информацию о деятельности обслуживающей организации.

3.1.14. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

3.2. Обслуживающая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.2. Требовать от собственников и пользователей помещений внесения платы по настоящему Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. Предлагать собственнику, принявшему помещение от Застройщика многоквартирного дома по передаточному акту, в момент выдачи ему ключей от помещения внесение платы за жилищно-коммунальные услуги в виде авансового платежа за 3 месяца.

3.2.4. В случаях нарушения срока внесения платы по Договору требовать уплаты неустоек (штрафов, пеней) в случаях, установленных федеральными законами и настоящим Договором.

3.2.5. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг потребителя (электричество, водоотведение и ГВС и ХВС) с задержкой оплаты по выставленным квитанция предоставления коммунальных услуг более 45 дней без письменного уведомления, если собственник не уведомил Обслуживающую организацию об отсрочке платежа. В этом случае должно быть подписано соглашение между собственником и обслуживающей компанией об отсрочке платежа и сроках, указанных в графиках полного погашения задолженности. Письменное или устное уведомление собственником обслуживающей компании не будет являться основанием для неотключения поставляемых услуг.

3.2.6. Требовать допуск в принадлежащее собственнику помещение в заранее согласованное с ним или пользователем помещения время (а для ликвидации аварии – в любое время) представителей управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и общедомовых сетей, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг.

3.2.7. Требовать от собственника и пользователя помещения полного возмещения убытков, возникших по его вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Обслуживающей организации, в том числе работников аварийных служб.

3.2.8. В случае непредставления собственником или иными пользователями более чем за два месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих собственнику, производить расчет размера оплаты услуг в соответствии с требованиями российского законодательства.

3.2.9. Осуществлять контроль за производством собственниками помещений работ по ремонту помещений (доведению помещений до состояния, пригодного к проживанию) и участвовать в приемке таких работ.

3.2.10. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг (непредвиденные договором), если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем управляющая организация обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. При этом обслуживающая организация уменьшает объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме соразмерно стоимости оказанных непредвиденных договором работ и услуг. Информирование собственников осуществляется путем вывешивания уведомления на информационных стендах.

3.2.11. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома без права голоса.

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

3.3. Собственник (пользователь) обязуется:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и текущий ремонт жилого/нежилого помещения, коммунальные услуги (отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение и

электроснабжение), а также оплачивать дополнительные услуги (домофон, услуги консьержа и/или охраны, видеонаблюдение, шлагбаум) если такие имеются.

3.3.2. Выполнять предусмотренные законодательством РФ санитарно-гигиенические, экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;
- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами помещения общего пользования;
- не допускать сбрасывания в канализационную систему мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- не производить перенос инженерных сетей;
- не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;
- не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения;
- не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня звука до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время;
- другие требования законодательства РФ.

3.3.3. Своевременно предоставлять обслуживающей организации сведения о:

- количестве граждан, проживающих в жилом помещении совместно с собственником; о количестве работающих в нежилых помещениях;
- проводимых в помещениях ремонтных работах и привлекаемых к работам специалистов, и организаций.

3.3.4. По требованию обслуживающей организации представить в обслуживающую организацию копию свидетельства регистрации права собственности на помещения и предъявить оригинал для сверки.

3.3.5. Обеспечить доступ в принадлежащее собственнику помещение в заранее согласованное время работникам обслуживающей организации, а также иным специалистам, имеющим право на проведение работ на системах водоснабжения, канализации, электро-, теплоснабжения для ремонта инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварии – в любое время.

3.4.6. Получать в обслуживающей организации согласование и технические условия на установку антенн, кондиционеров, перенос инженерных сетей и коммуникаций, переоборудование и перепланировку помещений. Осуществлять такие работы только в случае получения всех необходимых разрешений и соблюдения требований законодательства РФ.

3.3.7. Не осуществлять без согласования с обслуживающей организацией действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем.

3.3.8. Представлять обслуживающей организации показания установленных в помещениях собственника индивидуальных приборов учета не позднее 20 числа текущего месяца. Своевременно осуществлять поверку приборов учета (к расчету оплаты коммунальных услуг представляются данные только поверенных приборов учета, если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации).

3.3.9. Ознакомить пользователей, занимающих помещения собственника, с условиями настоящего договора.

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

3.3.11. За свой счет осуществлять вывоз бытового, строительного и крупногабаритного мусора, мебели и крупной бытовой техники (в случае, если вывоз строительного мусора на весь период проведения ремонтных работ был оплачен собственником предыдущей управляющей организации, предоставить документальное подтверждение такой оплаты).

3.3.12. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, индивидуальных (квартирных) приборов учета немедленно сообщать о них в Обслуживающую организацию (аварийно-диспетчерскую службу), при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

3.3.13. При неиспользовании помещения сообщать обслуживающей организации свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии собственника или пользователя.

3.3.14. Соблюдать требования, обеспечивающие исполнение Договора, установленные в Приложении № 4 к настоящему Договору.

3.3.15. Предоставить обслуживающей организации в безвозмездное пользование служебные и нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников, только для выполнения услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества.

3.3.16. Нести иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, применительно к условиям настоящего Договора.

3.3.17. При подписании приложения «Структура установленной платы за жилое помещение для собственников по видам благоустройства жилого фонда с 01.07.2014 г. по 30.06.2015 г.», собственник берёт на себя обязанность к оплате данных услуг.

3.3.

3.4. **Собственник (пользователь) имеет право:**

3.4.1. Требовать в случаях и в порядке, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия потребителей в занимаемом помещении.

3.4.2. Требовать в установленном порядке от обслуживающей организации перерасчета платежей за работы (услуги) по договору, в связи с несоответствием работ (услуг) перечню, составу и периодичности их оказания.

3.4.3. Требовать от обслуживающей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору.

3.4.4. Получать от обслуживающей организации сведения о правильности исчисления предъявленного плательщику к уплате размера платы по Договору, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления обслуживающей организацией плательщику (штрафов, пеней).

3.4.5. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение, предусмотренные действующими нормативными актами РФ.

3.5. Обязательства сторон по настоящему Договору могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в настоящем Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный настоящим Договором, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Цена договора включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также плату за коммунальные и иные услуги.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме рассчитывается по тарифу, установленному на жилищно-коммунальные услуги для населения Постановлением главы Раменского района, Изменения тарифа в период действия настоящего Договора

служат основанием для изменения цены договора, не требуют его переоформления и доводятся до сведения собственника и пользователя через платежный документ, а также путем размещения объявлений на информационных стендах. Тарифы согласовываются 1 раз в полгода

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

Размер платы может быть уменьшен для внесения Собственником (нанимателем, арендатором) в соответствии с изменением Перечня работ и услуг.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и рассчитывается по тарифам и в порядке, установленном уполномоченными государственными органами. Изменения тарифов в период действия настоящего Договора служат основанием для изменения цены договора, не требуют его переоформления и доводятся до сведения собственника и пользователя через платежный документ, а также путем размещения объявлений на информационных стендах. Оплата по договору учитывает ранее оплаченные квитанции.

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 гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.4. Денежные средства от собственника (пользователя) поступают на расчетный счет обслуживающей организации.

4.5. Оплата собственником (пользователем) оказанных по настоящему Договору услуг осуществляется до 25 числа месяца, следующего за истекшим, на основании платежных документов, выставляемых обслуживающей организацией не позднее 15-го числа месяца, следующего за истекшим.

В случае несвоевременного и/или неполного внесения платы за предоставленные услуги собственник (пользователь) обязан уплатить обслуживающей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации. Сумма начисленных пеней указывается в отдельном платежном документе. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

4.6. В выставляемом платежном документе указываются: расчетный 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 ремонт жилого помещения, объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности собственника (пользователя) по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды, дата создания платежного документа.

4.7. В случае возникновения необходимости проведения не установленных договором работ и услуг (дополнительных работ и услуг) собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ (услуг), стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для собственника рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится собственником или иным пользователем в соответствии с выставленным управляющей организацией на основании протокола общего собрания счетом, в котором должны быть указаны наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет на который должны быть перечислены денежные средства.

4.8. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за жилое/нежилое помещение и отопление, а также за дополнительные услуги: домофон, услуги консьержа и/или охраны, видеонаблюдение, шлагбаум.

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

4.10. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, 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 в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

4.12. Собственник (наниматель, арендатор) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от обслуживающей организации платежные документы, с последующим перерасчетом.

4.13. Услуги обслуживающей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

5. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ ОБСЛУЖИВАЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

5.1. Контроль над деятельностью обслуживающей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от обслуживающей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ в установленные российским законодательством сроки;
- 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 с положениями п.п 5.2-5.5 настоящего раздела Договора;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;
- проведения комиссионного обследования выполнения управляющей организацией работ и услуг по Договору.

5.2. 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, общему имуществу в многоквартирном доме;
- неправомерных действий собственника (пользователя) и/или проживающих в жилом помещении граждан.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 6 настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется обслуживающей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

5.3. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника (пользователя), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника (нанимателя, арендатора).

5.4. Акт составляется в присутствии, права которого нарушены. При отсутствии собственника (пользователя) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается собственнику (пользователю), а второй - обслуживающей организации.

5.5. Обслуживающей организацией не позднее 1 мая года, следующего за отчетным, предоставляется собственникам ежегодный письменный отчет о выполнении условий настоящего Договора.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут

ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. Обслуживающая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6.3. Обслуживающая организация не несет ответственности:

- за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников;
- по обязательствам собственников помещений, в том числе по обязательным платежам: плате за содержание и ремонт общего имущества, а также за коммунальные услуги;
- за техническое состояние общего имущества, существовавшее до момента заключения настоящего Договора;
- за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт.

6.4. При нарушении собственником или иным пользователем обязательств, предусмотренных договором, собственник несет ответственность перед Обслуживающей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

6.5. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.2. настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Обслуживающей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6.6. При выявлении Обслуживающей организацией факта проживания в помещении собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке (в случае, если помещение нежилое – несоответствие заявленному числу работников), и невнесения за них платы по договору, управляющая организация вправе взыскать с него понесенные убытки.

6.7. В случае если собственник своевременно не уведомил Обслуживающую организацию о смене собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по договору сохраняются за собственником, с которым заключен договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

6.8. 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.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Все споры, возникшие в связи с исполнением настоящего Договора, 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.

7.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Обслуживающей организации. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены собственником или иным пользователем в срок до истечения месяца от даты произошедшего события. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Обслуживающая организация не рассматривает.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор заключен на период с _____ 2019 года до реализации собственниками помещений в многоквартирном доме принятого общим собранием собственников решения о выборе способа управления многоквартирным домом.

8.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

8.1.1. В одностороннем порядке по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, в т.ч. вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путем уведомления Обслуживающей организации 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 Обслуживающей организации, о чем управляющая организация должна быть письменно предупреждена не позднее чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей надлежащим образом заверенной копии протокола

решения общего собрания при условии полного погашения собственниками задолженности перед **У** Обслуживающей организацией.

8.1.2. В одностороннем порядке по инициативе Обслуживающей организации, о чем собственники должны быть предупреждены не позже 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 Обслуживающей организацией не отвечает.

8.1.3. На основании протокола открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, проведенного Администрацией сельского поселения Вялковское Раменского муниципального района Московской области в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ.

8.1.4. По соглашению сторон.

8.1.5. В судебном порядке.

8.1.6. В случае смерти Собственника со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов или в случае ликвидации Собственника - юридического лица.

8.2. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Обслуживающей организацией и собственником. Расторжение договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Обслуживающей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

Обязательства, возложенные на управляющую организацию в части выполнения перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, могут быть изменены Обслуживающей организацией только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы (война и военные действия, восстания, мобилизация, забастовки, эпидемии, пожар, взрывы, наводнение, землетрясение и другие природные катастрофы, произошедшие в месте исполнения Договора, а также акты органов государственной и/или муниципальной власти и управления, непосредственно влияющие на исполнение обязанностей Сторонами и связанные с предметом Договора).

8.3. Обязательства по настоящему Договору могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы (война и военные действия, восстания, мобилизация, забастовки, эпидемии, пожар, взрывы, наводнение, землетрясение и другие природные катастрофы, произошедшие в месте исполнения Договора, а также акты органов государственной и/или муниципальной власти и управления, непосредственно влияющие на исполнение обязанностей Сторонами и связанные с предметом Договора). При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Обслуживающей организацией осуществляется указанные в настоящем Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников в объемах, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренного настоящим Договором, производится пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

8.5. В случае расторжения договора, управляющая организация в срок не позднее, чем за 30 дней до даты такого расторжения, обязана передать техническую и иную связанную с ней документацию вновь избранной Обслуживающей организации, руководящему органу объединения собственников или собственнику на основании решения собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

8.6 Изменение условий и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством РФ.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 9-ти страницах и содержит 4 приложения.

Приложения:

1. Сведения о помещениях собственника в многоквартирном доме на 1-м л.
2. Основные характеристики многоквартирного дома, состав общего имущества многоквартирного дома и его техническое состояние на 2-х л.
3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме на 2-х л.
4. Требования к собственникам помещений в многоквартирном доме, предоставляющим помещения в пользование гражданам и иным лицам, на 1-м л.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник

Обслуживающая организация

Фамилия: _____

Имя: _____

Отчество: _____

Паспорт серии _____ № _____

выдан _____

_____ «__» _____ 20__ г.

Адрес регистрации: _____

Место проживания: _____

(подпись)

ИП Капустин Александр Евгеньевич

ОГРН ИП 313501107000034

140342, Московская область, Егорьевский район, д.

Шувое, ул. Октябрьская, д.1, кв.39

ИНН 501105335715

Р/с 40802810197220000173

в ОАО АКБ «РОСБАНК». Г. Москва

БИК 044552272.

к/сч 30101810200000000272

А.Е. Капустин

м.п.



Сведения о помещениях собственника в многоквартирном доме

N п/п	ФИО собственника (владельца, правообладателя)	N помещения	Этаж	Общая площадь помещения (кв. м)	Сведения о право- устанавливающем документе

Собственник

Фамилия: _____
Имя: _____
Отчество: _____

(подпись)

Обслуживающая организация

ИП Капустин Александр Евгеньевич

_____ А.Е. Капустин

_____ М.П.



Основные характеристики многоквартирного дома, состав общего имущества многоквартирного дома и его техническое состояние

1. Основные характеристики многоквартирного дома

1. Адрес многоквартирного дома: Московская область, Раменский район, сельское поселение Вялковское, село Строкино ул. Солнечная дом
2. Серия, тип постройки –
3. Год постройки - 2019
4. Степень износа по данным государственного технического учета – 0
5. Степень фактического износа – 0
6. Год последнего капитального ремонта –
7. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу -
8. Количество этажей -3
9. Наличие подвала - нет
10. Наличие тех. этажа – нет
11. Наличие мансарды - нет
12. Наличие мезонина – нет
13. Количество квартир – 81
14. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества - 0
15. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания -
16. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) -
17. Строительный объем –
18. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с жилыми и нежилыми помещениями (общими коридорами, местами общего пользования, лестничными клетками и помещениями, используемыми для обслуживания дома) –
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир с учётом лоджий, балконов) –
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) –
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, общих коридоров, мест общего пользования, лестничных клеток и помещений, используемых для обслуживания дома входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) –
19. Количество лестниц - 3
20. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) –
21. Площадь общих коридоров, мест общего пользования и лестничных клеток –
22. Площадь общих помещений, используемых для обслуживания дома (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы, мусоросборники и т.п.) –
23. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) -

2. Состав общего имущества многоквартирного дома и его техническое состояние

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1.	Фундамент	Монолитный ж/б	
2.	Наружные и внутренние капитальные стены	Пеноблок	
3.	Перегородки	Пеноблок	
4.	Перекрытие	Ж/б плиты	
5.	Крыша	Четырёхскатная	
6.	Полы	Ж/б плиты	
7.	Проемы:		

	- окна - двери	ПВХ Металлические	
8.	Отделка внутренняя и наружная	Штукатурка с покраской	
9.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование - вентиляция	<i>Котельная Септик Электроподстанция Автоматические ворота</i>	
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: - водопровод - канализация - отопление - горячее водоснабжение - электричество		
11.	Крыльца		

Собственник

Обслуживающая организация

Фамилия: _____
Имя: _____
Отчество: _____

ИП Капустин Александр Евгеньевич

(подпись)

_____ А.Е. Капустин
М.П.

1. Перечень работ (услуг) по управлению многоквартирным домом

1. Организация технического обслуживания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома.
2. Хранение и ведение технической документации на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства.
3. Заключение и сопровождение договоров с ресурсоснабжающими и специализированными обслуживающими организациями.
4. Начисление и сбор платы за жилищно-коммунальные услуги, распечатка и распространение счетов-квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг (самостоятельно либо посредством заключения договора).
5. Взыскание задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг.
6. Осуществление ведения бухгалтерской, статистической и иной документации.
7. Предоставление разъяснений собственникам либо пользователям помещения о порядке пользования помещениями и общим имуществом многоквартирного дома.
8. Ведение учета доходов и расходов по многоквартирному дому.

2. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования		
1.	Подметание полов во всех помещениях общего пользования	2 раза в неделю.
2.	Влажное подметание пола 1-го этажа	1 раз в неделю
3.	Влажное подметание (мытьё) пола во всех помещениях общего пользования	1 раз в месяц
6.	Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	1 раз в месяц
7.	Мытьё и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования	1 раз в три месяца.
II. Уборка придомовой территории		
1.	Подметание придомовой территории в летний период	1 раз в неделю
2.	Уборка мусора с газона, очистка урн	3 раза в неделю при необходимости
4.	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	При необходимости
5.	Сдвигка и подметание снега при снегопаде	При необходимости
6.	Ликвидация скользкости	При необходимости
8.	Полив газонов	При необходимости
9.	Стрижка газона	1 раз в две недели или При необходимости
10.	Подрезка деревьев и кустов	При необходимости
11.	Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	При необходимости
III. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации		
1.	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмонок	При необходимости
2.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	При необходимости
3.	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление и прочистка дымоотводящих каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей	При необходимости
IV. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт		

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
1.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения, электротехнических устройств	При необходимости
2.	Регулировка и наладка систем отопления	При необходимости
3.	Поверка и ремонт коллективных приборов учета	При необходимости
5.		
V. Устранение аварии и выполнение заявок населения		
1.	Аварийное обслуживание	При необходимости
2.	Устранение аварий	При необходимости
3.	Выполнение заявок населения	От 1 до пяти дней, в экстренных случаях в тот же день
VI. Прочие услуги		
1.	Дератизация	При необходимости
2.	Дезинсекция	При необходимости

Собственник

Фамилия: _____
Имя: _____
Отчество: _____

(подпись)

Обслуживающая организация

ИП Капустин Александр Евгеньевич

_____ А.Е. Капустин
М.П.

**Требования к собственникам помещений в многоквартирном доме,
предоставляющим помещения в пользование гражданам и иным лицам**

Собственники жилых помещений, предоставляющие помещения гражданам в найм (наймодатели), а также собственники нежилых помещений (или их владельцы по иным законным основаниям), предоставляющие нежилые помещения в пользование другим лицам по договору аренды или безвозмездного пользования (арендодатели), обязаны информировать пользователей соответствующих помещений (потребителей) об условиях управления многоквартирным домом и об обязанностях потребителей перед управляющей организацией, в следующем порядке:

2.1. В течение 3 дней с даты заключения настоящего Договора направить нанимателям и арендаторам уведомление об управляющей организации, о видах предоставляемых им управляющей организацией коммунальных услуг и о порядке внесения платы за коммунальные услуги, о размерах платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, сроках их действия и о порядке получения нанимателями и арендаторами иной информации, в том числе от управляющей организации, об условиях исполнения настоящего Договора, в том числе, в части обязанностей нанимателей и арендаторов.

2.2. При заключении договоров найма (аренды) в период действия настоящего Договора представлять нанимателям (арендаторам) указанную в п.2.1 настоящего Приложения информацию непосредственно в момент заключения такого договора.

2.3. При заключении соглашений об изменении условий Договора, касающихся изменения отношений, указанных в п.2.1. настоящего Приложения, уведомлять нанимателя (арендатора) о соответствующих изменениях в срок, обеспечивающий исполнение настоящего Договора.

2.4. Предоставить управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее 5 дней с даты начала управления управляющей организацией многоквартирным домом по настоящему Договору, если такая информация не содержится в составе документации, переданной управляющей организации.

2.5. Информировать управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам найма после заключения Договора (новых членах семьи нанимателя), а также о смене нанимателей или арендаторов и о новых нанимателях и арендаторах, в срок не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.

2.6. При принятии решения об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателей жилых помещений относительно размеров такой платы, установленной настоящим Договором, уведомлять управляющую организацию путем направления ей письменных извещений с указанием новых размеров платы по видам услуг и даты начала их применения, а также согласовывать с управляющей организацией порядок внесения оставшейся части платы в срок, не позднее 2 дней с даты принятия такого решения, путем оформления соответствующего соглашения.

Собственник

Фамилия: _____
Имя: _____
Отчество: _____

(подпись)

Обслуживающая организация

ИП Капустин Александр Евгеньевич

_____ А.Е. Капустин
м.п.