

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Пушкино

«01» января 2019г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая организация ФЛАГМАН», именуемая в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Клама А.В., действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственник (пользователь) жилого (нежилого) помещения № _____, общей площадью _____ м², расположенного в многоквартирном доме по адресу: **Московская обл., г. Пушкино, мкр. «Д», д.20,**

(Ф.И.О./наименование организации, ОГРН)

именуемый(ая) в дальнейшем «Собственник», действующий(ая) на основании _____

с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания будущих собственников помещений в Многоквартирном доме, указанного в Протоколе №1 от 09 декабря 2009г.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников (пользователей) помещений в многоквартирном доме №20, мкр. «Д», г. Пушкино (далее – «Многоквартирный дом»).

1.3. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления гражданам коммунальных услуг надлежащего качества.

1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» утвержденными Правительством РФ, иными положениями законодательства РФ, нормативными и правовыми актами Правительства Московской области, администрации городского округа Пушкино.

2. Предмет Договора

2.1. Управляющая организация по заданию собственников помещений в течение срока действия Договора за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, а именно:

а) оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме в порядке, установленном в настоящем Договоре;

б) предоставлять коммунальные услуги Собственникам и пользователям помещений, а именно: по отоплению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, по обращению с твердыми коммунальными отходами;

в) осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

2.2. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором.

2.3. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома настоящим Договором не регулируются.

2.4. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.5. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в соответствии с Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290.

3.1.3. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг Собственнику и пользователю помещением в Многоквартирном доме в соответствии с постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011 года.

Предоставление коммунальных услуг обеспечивается Управляющей организацией, посредством заключения с Ресурсоснабжающими организациями договоров о приобретении коммунальных ресурсов в целях использования таких ресурсов при предоставлении коммунальных услуг Собственнику, в том числе путем их использования при производстве коммунальных услуг по отоплению и горячему водоснабжению с применением оборудования, входящего в состав общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.4. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров заключенных с Ресурсоснабжающими организациями, количеством и качеством поставляемых коммунальных ресурсов, а также вести их учет.

3.1.5. Производить непосредственно при обращении Собственника или пользователя помещением проверку правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты за коммунальные услуги, правильности начисления пеней.

3.1.6. Принимать от Собственников и пользователей помещений показания индивидуальных (квартирных) приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть Интернет и др.) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания.

3.1.7. В случае предоставления Собственникам и пользователям помещений коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в порядке, предусмотренном постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011 года.

3.1.8. Своевременно заключать договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными, в случае, если Управляющая организация не оказывает таких услуг и не выполняет такие работ своими силами, а также осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам.

3.1.9. Осуществлять подготовку предложений Собственникам по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений.

3.1.10. Организовать круглосуточную работу аварийно-диспетчерской службы (АДС). Аварийно-диспетчерская служба осуществляет прием и исполнение поступивших заявок от собственников и пользователей помещений в соответствии с положениями раздела 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15.05.2013г. №416.

Информация о телефонах АДС размещается в местах, доступных всем собственникам помещений в Многоквартирном доме: на информационных стендах, а также на официальном сайте Управляющей организации в сети интернет, в ГИС ЖКХ.

3.1.11. Организовывать работы по ликвидации аварий в Многоквартирном доме. При этом авария в ночное время только локализуется. Устранение причин аварии производится в рабочее время (с 9.00. до 18.00.).

3.1.12. Рассматривать заявления, обращения Собственника помещения. Вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков.

3.1.13. Организовать и вести личный прием Собственников и пользователей помещений по вопросам, касающимся управления многоквартирным домом, не реже одного раза в месяц. Прием осуществляется по месту нахождения офиса управляющей организации, указанного в настоящем Договоре, в установленные часы приема.

3.1.14. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом. Вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние Многоквартирного дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров и обследований.

3.1.15. Проводить текущие, внеочередные и сезонные осмотры общего имущества Многоквартирного дома. Результаты осмотра оформлять в порядке, установленном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. №491.

3.1.16. Вести реестр Собственников помещений Многоквартирного дома.

3.1.17. Вести бухгалтерский и налоговый учет, хранить бухгалтерскую и статистическую документацию, связанную с управлением Многоквартирным домом.

3.1.18. Организовывать работу по расчету, начислению и сбору платежей за содержание жилого помещения и коммунальные услуги.

3.1.19. Обеспечить направление Собственнику платежных документов не позднее 1 числа месяца, следующего за расчетным месяцем. Платежные документы доставляются: для физических лиц – через почтовый ящик Собственника, через систему ГИС ЖКХ; для юридических лиц – по адресу местонахождения, любым способом подтверждающим получение.

3.1.20. Информировать Собственника путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома об изменении размера платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов (квитанций).

3.1.21. Осуществлять претензионную и исковую работу, связанную с исполнением настоящего Договора.

3.1.22. Предоставлять Собственникам помещений в Многоквартирном доме, информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, оказываемых по настоящему Договору, раскрытие которой в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденный постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 г. N 731, является обязательным.

3.1.23. Управляющая организация по письменным и электронным запросам, направляемым на юридический адрес или официальную электронную почту управляющей организации, раскрывает Собственникам и пользователям помещений информацию в соответствии с разделом VIII. Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденный постановлением Правительства РФ от 15.05.2013г. №416.

3.1.24. При обращении Собственника помещения, обеспечить выдачу справок установленного образца, выписки из домовой книги и финансового лицевого счета.

3.1.25. Принимать в эксплуатацию индивидуальные (квартирные) приборы учета коммунальных услуг с составлением акта ввода в эксплуатацию и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.26. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять собственникам помещений в Многоквартирном доме отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год путем его размещения на сайте Управляющей организации в сети интернет, в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ), а так же на информационных стендах дома.

3.1.27. Информировать Собственников об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг не позднее, чем за 30 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере путем размещения информации на информационных стендах в Многоквартирном доме.

3.1.28. На основании письменного заявления Собственника направлять представителя Управляющей организации для составления актов нанесения ущерба имуществу и (или) помещению Собственника.

3.1.29. Не распространять и не предоставлять персональные данные Собственников помещений в случае отсутствия для этого законных оснований.

3.1.30. Оказать содействие уполномоченным Администрацией городского округа Пушкино 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).

3.1.31. Осуществлять контроль за выполнением Собственниками своих обязанностей по использованию жилых и нежилых помещений и своевременной оплате за оказанные услуги.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

3.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме, в соответствии с выставленными платежными документами (квитанциями).

3.2.3. В случае неполной оплаты Собственником предоставляемых услуг по настоящему Договору ограничивать и (или) приостанавливать предоставление коммунальных услуг в соответствии с постановлением Правительства РФ №354.

3.2.4. При несвоевременной и (или) неполной оплате за содержание жилого помещения и коммунальные услуги взимать с Собственника (должника) пени в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.5. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время, в занимаемое жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.6. Проводить проверки состояния установленных приборов учета и достоверности передаваемых Собственником сведений о показаниях индивидуальных (квартирных) приборов учета.

3.2.7. Устанавливать при вводе прибора учета в эксплуатацию или при последующих плановых (внеплановых) проверках прибора учета на индивидуальные (квартирные) приборы учета электрической энергии, холодной воды и горячей воды контрольные пломбы и индикаторы антимагнитных пломб, а также пломбы и устройства, позволяющие фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета

3.2.8. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий календарный год размера платы за содержание и ремонт общего имущества на основании перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

3.2.9. Использовать персональные данные Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме при формировании платежного документа; размещении информации о размере платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги в системе ГИС ЖКХ; ведении досудебной (претензионной) и судебной работы, направленной на снижение размера задолженности и взыскания задолженности с Собственников и иных пользователей помещений за услуги и работы, оказываемые по настоящему Договору.

3.2.10. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Использовать жилое (нежилое) помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.3.2. Нести расходы на содержание принадлежащего ему жилого (нежилого) помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества многоквартирного дома путем своевременного внесения платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения.

3.3.3. Своевременно и полностью вносить плату по Договору за содержание жилого помещения и коммунальные услуги.

3.3.4. Собственник нежилого помещения обязан заключить прямой договор с Ресурсоснабжающей организацией на поставку холодной воды, горячей воды, тепловой энергии, электрической энергии в принадлежащее ему нежилое помещение в Многоквартирном доме, а также с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

3.3.5. Своевременно уведомлять Управляющую организацию об отсутствии пользователей (проживающих) в жилом (нежилом) помещении граждан на срок более трех суток, дате их убытия, прибытия, контактных телефонах (адресах места нахождения) с целью оперативной связи с ними Управляющей организации для проникновения в помещение и ликвидации аварийных ситуаций.

3.3.6. Выполнять предусмотренные законодательством Российской Федерации санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования направленных на:

- соблюдение требований по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;

- соблюдение правил пользования и сохранность жилых и нежилых помещений в доме;
 - соответствие помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам;
 - соблюдение требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических и иных требований законодательства;
 - соблюдение прав и законных интересов проживающих в доме граждан.
- 3.3.7. Непосредственно соблюдать и выполнять следующие требования:
- Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для указанных целей места.
 - Не производить перенос инженерных сетей внутри жилого (нежилого) помещения.
 - Не устанавливать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети.
 - Не устанавливать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.
 - Не осуществлять монтаж и (или) демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением целостности контрольных пломб этих приборов без согласования с Управляющей организацией.
 - Не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды).
 - Не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома.
 - Не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке. Вопросы переустройства и перепланировки помещения включают: перенос или замену отопительных, сантехнических приборов; устройство и переоборудование туалетов, ванных комнат, вентиляционных каналов; перенос и разборка внутренних перегородок помещения; перенос и устройство дверных проемов; устройство и переоборудование тамбуров, крылец и козырьков; остекление балконов и лоджий.
 - Не допускать хранения легковоспламеняющихся и взрывоопасных веществ угрожающих безопасности и (или) здоровью жителей Многоквартирного дома.
 - Не производить переустройства и перепланировки в местах общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры, холлы и т.д.), в том числе не производить самовольную установку дверей и перегородок.
 - Не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.
 - Не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;
 - Не производить демонтаж пожарных извещателей в помещениях общего пользования, которые являются составной частью системы АППЗ, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре.
 - Не совершать действий, связанных с отключением Многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.
 - Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.
 - Не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы.
 - Не допускать нарушение тишины и покоя граждан: с 8.00. до 21.00. часов в будние дни; с 10.00. до 22.00. часов в выходные дни; с 13.00. до 15.00. часов ежедневно; до 9.00. и с 19.00. часов в будние дни и по субботам, круглосуточно в воскресенье при проведении переустройства, перепланировки, ремонтных работ.
 - Устранять за свой счет повреждения своего жилого помещения, а также производить ремонт либо замену поврежденного в нем оборудования, если указанные повреждения произошли по вине собственника, либо других совместно с ним проживающих лиц, а также возмещать убытки, причиненные другим жилым и нежилым помещениям дома, имуществу, проживающим в доме гражданам.

- При парковке личного автомобильного транспорта обеспечивать возможность беспрепятственного подъезда спецтранспорта к контейнерным площадкам, а также обеспечивать возможность проведения механизированной уборки придомовой территории в зимний период.

3.3.8. Не устанавливать на фасаде Многоквартирного дома рекламных щитов и конструкций, систем кондиционирования, вентиляции, спутниковых антенн, охранных систем и систем связи, оконных жалюзи и других приспособлений, связанных с креплением к фасаду многоквартирного дома, без согласования с надзорными органами и Администрацией городского округа Пушкино. Запрещается устанавливать на крыше дома индивидуальные антенны для телевизоров. При отсутствии согласования, ответственность за самовольную установку соответствующих устройств на фасаде и крыше Многоквартирного дома, в том числе, компенсация Управляющей организации затрат на демонтажные работы и работы по приведению фасада в исходное состояние, а также суммы уплаченного Управляющей организацией в связи с этим административного штрафа, возлагаются на Собственника или пользователя помещениями Многоквартирного дома.

3.3.9. Представлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о заключенных договорах найма (аренды) помещения и копии таких договоров;
- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих;
- о смене Собственника, с представлением Управляющей организации подтверждающих смену собственника правоустанавливающих документов.

3.3.10. Предоставлять Управляющей организации показания приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику с 23 по 27 число текущего месяца.

3.3.11. Предоставлять Управляющей организации копии правоустанавливающих документов на помещение находящееся в собственности или пользовании.

Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

3.3.12. В согласованные сроки обеспечить доступ в жилые и нежилые помещения представителям Управляющей организации (представителям Ресурсоснабжающих организаций, надзорных органов) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных систем, систем противопожарной защиты (АППЗ), индивидуальных (квартирных) приборов учета; осмотров и выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома, а при аварийных ситуациях – в любое время.

3.3.13. По приглашению Управляющей организации прибывать самостоятельно или направлять своих представителей в установленный срок и место для оперативного рассмотрения и решения, возникших у Управляющей организации вопросов, в рамках настоящего Договора.

3.3.14. Возместить понесенные Управляющей организацией убытки, допущенные по доказанной вине Собственника или пользователя помещениями Многоквартирного дома.

3.3.15. Незамедлительно сообщать в Управляющую организацию о неисправности инженерных сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг. При обнаружении аварии в жилом (нежилом) помещении принять возможные меры для ее устранения и немедленно сообщить о ней диспетчеру Управляющей организации.

3.3.16. Принимать меры по устранению замечаний и выполнению предписаний Управляющей организации, в части соблюдения правил пожарной безопасности, правил пользования жилыми помещениями, правил пользования лифтами, требований Управляющей организации при проведении ремонтных работ в доме.

3.3.17. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета.

3.3.18. Соразмерно доле в праве собственности на общее имущество, принимать участие в оплате общих для Многоквартирного дома дополнительных (целевых) расходах, не предусмотренных перечнем работ и услуг, выполняемых по настоящему Договору и утвержденных общим собранием собственников.

3.3.19. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, региональными и муниципальными правовыми актами, применительно к настоящему Договору.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с его назначением.

3.4.2. Обращаться в Управляющую организацию с заявлениями, жалобами, предложениями по вопросам управления, содержания и ремонта общего имущества Многоквартирного дома, обеспечения коммунальными услугами.

3.4.3. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а так же требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную договором продолжительность. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации представления ежегодного отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п. 3.1.25. настоящего Договора.

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

3.4.7. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством, отнесенные к полномочиям Собственника.

4. Цена договора и порядок расчетов

4.1. Собственник или пользователь производит оплату в рамках Договора за следующие услуги и работы:

- плату за содержание жилого (нежилого) помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;
- плату за коммунальные услуги: отопление, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение;
- иные платежи, принятые решением общего собрания собственников.

4.2. Плата за содержание жилого (нежилого) помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в Многоквартирном доме в соответствие с требованиями законодательства РФ.

4.3. Размер платы за содержание жилого помещения определяется на общем собрании собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников жилых помещений.

4.4. Размер платы за содержание нежилого помещения определяется на общем собрании собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации. В состав платы не включаются расходы собственников нежилых помещений связанных с содержанием и техническим обслуживанием лифтов Многоквартирного дома. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников нежилых помещений.

4.5. В случае если Собственники помещений в Многоквартирном доме на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за жилое (нежилое) помещение на следующий год, то Управляющая организация осуществляет расчеты за предоставляемые услуги по ценам, установленным уполномоченным органом для внесения платы за жилое (нежилое) помещение для Собственников помещений в многоквартирном доме, не установивших размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения.

4.6. Размер платы за содержание жилого (нежилого) помещения указывается в Приложении №2 к настоящему Договору: «Перечень работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме №20, мкр. «Д», определение их стоимости и размера платы за содержание жилого (нежилого) помещения».

4.7. Размер вознаграждения за услуги управления Многоквартирным домом Управляющей организации составляет 6% (шесть процентов) от ежемесячных поступлений, связанных с исполнением настоящего Договора. Вознаграждение учтено в плате за содержание жилого (нежилого) помещения.

4.8. Размер платы за коммунальные услуги устанавливается Комитетом по тарифам и ценам Московской области. Нормативы потребления коммунальных услуг для целей содержания общего имущества – Министерством ЖКХ Московской области. Нормативы потребления коммунальных услуг для собственников (нанимателей) помещений, в случае отсутствия и (или) выхода из строя индивидуального (квартирного) прибора учета – Администрацией городского округа Пущино.

4.9. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными (квартирными) приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета, рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, в соответствии с постановлением Правительства РФ №354.

4.10. Показания вновь установленных индивидуальных приборов учёта принимаются к расчету размера платы за коммунальные услуги с 1 числа месяца, следующего за датой введения прибора в эксплуатацию.

4.11. Расчетный период для оплаты за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги по настоящему Договору устанавливается равным календарному месяцу.

4.12. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему Договору устанавливается до десятого числа месяца, следующего за расчетным периодом.

4.13. Плата за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов (квитанций), выставяемых Управляющей организацией.

4.14. В выставяемых Управляющей организацией платежных документах (квитанциях) указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных услуг, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за жилое (нежилое) помещение с учетом исполнения условий настоящего Договора, размер задолженности, сумма перерасчета, иная информация.

4.15. В случае если Собственник частично оплачивает коммунальные услуги и плату за жилое (нежилое) помещение, то Управляющая организация делит полученную от Собственника плату между всеми указанными в платежном документе (квитанции) позициями (начислениями) пропорционально размеру каждой платы (начислению), указанной в платежном документе. В этом случае Управляющая организация рассчитывает задолженность Собственника по каждой начисленной позиции платежного документа (квитанции) исходя из частично оплаченной суммы.

4.16. Отсутствие выставяемых платежных документов не является основанием для отказа Собственника от оплаты по настоящему Договору. Собственник в этом случае обязан самостоятельно обратиться в Управляющую организацию за платежным документом (квитанцией), который должен быть незамедлительно предоставлен Управляющей организацией Собственнику для оплаты.

4.17. В соответствии с Жилищным кодексом РФ неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием для невнесения платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги.

4.18. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ №354.

4.19. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.

4.20. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.21. 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.

4.22. Управляющая организация, при наличии возможности, предоставляет иные услуги, выполняет иные работы собственными силами или силами привлеченных организаций Собственнику за отдельную от настоящего Договора плату. Услуги и работы, не предусмотренные Приложением № 2 к настоящему Договору оказываются и выполняются Управляющей организацией для Собственника за отдельную плату.

4.23. Собственник за свой счет производит установку квартирной трубки домофона (устройства квартирного переговорного). При этом собственник согласовывает с Управляющей организацией тип (вид) устройства квартирного переговорного.

4.24. Электронные ключи к домофонному оборудованию изготавливаются Собственнику в количестве соответствующем количеству зарегистрированных (проживающих) в жилом помещении граждан. Дополнительные ключи изготавливаются Собственнику за отдельную от настоящего Договора плату.

5. Ответственность сторон

5.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственника в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в размере действительного прямого ущерба в порядке, установленном законодательством РФ.

5.2. Управляющая организация не несет материальной ответственности и не возмещает Собственникам и пользователям помещениями убытки полностью или частично и не компенсирует причиненный реальный ущерб их имуществу, если они возникли в результате:

- стихийных бедствий;
- аварийной ситуации, возникшей не по вине Управляющей организации;
- умышленных или неосторожных действий Собственников или пользователей помещениями дома;
- гражданских забастовок, волнений, военных действий и т.д.

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

5.2. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 4 Договора, и (или) неполного внесения установленной платы Управляющая организация вправе взыскать с него пени в соответствии с действующим законодательством РФ. Размер пени указывается в платежном документе (квитанции), ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой жилищно-коммунальных услуг.

5.3. В случае, если будут установлены виновные действия Собственника, повлекшие неисправность системы домофонизации подъезда, Собственник обязан компенсировать затраты Управляющей организации на поиск и устранение неполадок, а так же компенсировать стоимость вышедшего из строя оборудования.

5.4. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности и электробезопасности в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.5. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества Многоквартирного дома и непринятия мер Собственниками по проведению необходимого капитального ремонта, при своевременном их уведомлении, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

5.6. 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.

6. Порядок изменения и расторжения Договора

6.1. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

6.2. Настоящий договор может быть расторгнут:

6.3.1. По инициативе Собственников в случае:

- прекращения права собственности на помещение в Многоквартирном доме (продажа, мена, дарение) и предоставления подтверждающих документов Управляющей организации;
- принятия общим собранием Собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации.

6.3.2. По инициативе Управляющей организации, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позднее, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, не зависящих от Управляющей организации;
- Собственники помещений в Многоквартирном доме на общем собрании собственников приняли иные условия договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;
- Собственники помещений регулярно не исполняют свои обязательства в части оплаты по настоящему Договору;
- в случае ликвидации Управляющей организации.

6.3. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

6.4. Расторжение договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) для целей исполнения Договора.

6.5. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, при этом Собственник направляет Управляющей организации письменное распоряжение о перечислении суммы переплаты на указанные им банковские реквизиты.

7. Особые условия

7.1. Все споры, возникшие в результате исполнения 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. Собственник обязуется предоставлять Управляющей организации контактные номера своих телефонов и адрес своей прописки, а в случае их изменения – ставить в известность Управляющую организацию в трехдневный срок.

7.3. Управляющая организация уведомляет Собственника об изменении своих банковских реквизитов через выставляемые Собственнику платежные документы (квитанции).

7.4. В случае, принятия Собственниками помещений на общем собрании решения о заключении прямых договоров на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, Управляющая организация прекращает предоставление коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами с даты принятия такого решения.

8. Форс-мажор

8.1. Любая сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, пожар и стихийные бедствия, не связанные с виновной деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от сторон обстоятельства.

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

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

9. Срок действия Договора

9.1. Настоящий Договор заключен на срок 5 (пять) лет.

9.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора управления по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

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

Приложения:

1. Состав и состояние общего имущества Многоквартирного дома - на 1 л.;
2. Перечень работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме №20, мкр. «Д», определение их стоимости и размера платы за содержание жилого помещения – на 5л.

10. Реквизиты сторон

Собственник (ответственный за платежи по настоящему договору)

Паспорт: серия ____ номер _____

Кем выдан: _____

Когда выдан: «__» _____ г.

Зарегистрирован(а) по адресу: _____

Дом.тел.: _____

Моб.тел.: _____

Адрес эл. почты: _____

(Ф.И.О.)

(подпись)

Собственник

Паспорт: серия ____ номер _____

Кем выдан: _____

Когда выдан: «__» _____ г.

Зарегистрирован(а) по адресу: _____

Дом.тел.: _____

Моб.тел.: _____

Адрес эл. почты: _____

(Ф.И.О.)

(подпись)

Управляющая организация:

ООО «Управляющая организация ФЛАГМАН»

ОГРН 1095077001172

Юридический адрес: 142290, Московская обл., г. Пушкино, мкр. «Д», д. 20

Генеральный директор

_____ Клам А.В.

М.П.

Банковские реквизиты:

ИНН/КПП 5039009580/503901001

Расчетный счет: 40702810205030141255

в Серпуховском филиале Банка "Возрождение" (ПАО)

Корр. счет: 30101810900000000181

БИК 044525181

Экземпляр договора получен на руки: _____

Ф.И.О., подпись, дата получения

**Состав и состояние общего имущества Многоквартирного дома расположенного по адресу:
Московская область, г. Пушино, мкр. «Д», д. 20**

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Кадастровый номер: 50:60:0000000:951.
2. Количество этажей – 12-15 этажей.
3. Количество помещений: жилых – 264, нежилых – 14.
4. Общая площадь помещений дома: 18582,4 кв.м., в том числе:
 - а. площадь жилых помещений– 16358,8 кв.м
 - б. площадь нежилых помещений – 2223,60 кв.м
5. Площадь мест общего пользования, – 5325,70 кв.м., в том числе:
 - мусорокамера – 3 шт. общей площадью пола 12,60 кв.м.
 - электрощитовая – 3 шт. общей площадью пола 84,20 кв.м.
 - тепловой узел – 3 шт. общей площадью пола 120,60 кв.м.
 - насосная – 2 шт. общей площадью пола 59,80 кв.м.
 - технический чердак – 6 шт. общей площадью пола 1697,10 кв.м.
 - машинное отделение – 3 шт. общей площадью пола 69,70 кв.м.
 - помещение над мусор. – 1 шт. общей площадью пола 8,70 кв.м.
 - технический коридор – общей площадью пола 195,70 кв.м.
 - лестничная клетка – 40 шт. общей площадью пола 546,60 кв.м.
 - коридор – 60 шт. общей площадью пола 1661,10 кв.м.
 - лифтовой холл – 38 шт. общей площадью пола 433,50 кв.м.
 - тамбур – 57 шт. общей площадью пола 177,00 кв.м.
 - лоджия (переходной балкон) – 36 шт. общей площадью пола 247,70 кв.м.
 - лифтовая шахта – 6 шт. общей площадью пола 21,30 кв.м.
6. Степень физического износа здания по данным государственного технического учета по состоянию на 15.09.2015г. составляет 5%.

II. Техническое состояние многоквартирного дома

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов
1	Фундамент	ж/бетонный монолитный	удовлетворительное
2	Стены, перегородки	каркас монолитный железобетонный, стены из блоков из ячеистого бетона с утеплителем, облицованы керамическим кирпичом; перегородки блочные	удовлетворительное
3	Перекрытие	монолитное железобетонное	удовлетворительное
4	Крыша	плоская с внутренним водостоком, рулонная по железобетонным плитам	удовлетворительное
5	Полы	в местах общего пользования - плитка, в квартирах - стяжка	удовлетворительное
6	Проемы	окна и балконные двери из профиля ПВХ с однокамерными стеклопакетами; двери в квартиры – деревянные; в подъезд – металлическая с домофоном	удовлетворительное
7	Отделочные работы	внутренняя – штукатурка, окраска; наружная – облицовка кирпичом	удовлетворительное
8	Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства	центральное отопление, водоснабжение, канализация, горячее водоснабжение, электроосвещение, электроплиты напольные, мусоропровод, радио, телевидение, телефон, домофон, лифты: грузовых – 3 шт. г/п 630т., пассажирских – 3 шт. г/п 400т.; Изготовитель: ОАО «Щербинский лифтостроительный завод»	удовлетворительное
9	Прочие работы	крыльцо, пандус, отмостка	удовлетворительное

ООО «Управляющая организация ФЛАГМАН»

Собственник

/ _____ /

/ _____ /

