**Договор**

**управления многоквартирным домом, расположенным**

**по адресу: Московская область город Красногорск ул.Парковая, д.\_\_\_\_\_\_**

г Красногорск «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2015 г.

Индивидуальный предприниматель Беличенко Любовь Михайловна, действующий на основании Свидетельства о государственной регистрации серия 50 № 011749765 ОГРНИП 312602408800065 от 28.03.2012 года, именуемый в дальнейшем «**Управляющая организация**», с одной стороны и собственник жилого помещения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, проживающий по адресу: МО, г.Красногорск, ул. Парковая, д.\_\_\_\_, кв.\_\_\_\_\_\_, действующего на основании свидетельства на право собственности\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , именуемый в дальнейшем «**Собственник**», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор, в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

**1. Общие положения**

**1.1.** Многоквартирный дом – жилой дом по адресу: Московская область, г. Красногорск, ул. Парковая, д.\_\_\_\_.

**1.2.** Собственник — лицо, владеющее на праве собственности помещением №\_\_\_, расположенным на \_\_ этаже многоквартирного дома №\_\_\_ по ул.Парковая в г.Красногорске.

 Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и Общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

**1.2.1.**Помещение — жилое/нежилое помещение, которое принадлежит Собственнику на основании акта приема-передачи и/или свидетельства о праве собственности.

**1.3.** Управляющая организация — организация, выполняющая функции по управлению многоквартирным домом и обеспечивающая Собственнику пользование коммунальными услугами.

**1.4.** Исполнители — организации различных форм собственности, на которые Управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по содержанию и обслуживанию общего имущества жильцов, а также по предоставлению соответствующих услуг.

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

В отношениях с поставщиками коммунальных услуг Управляющая организация действует от имени и за счет Собственника.

**1.4.1.** Поставщик коммунальных услуг — ресурсоснабжающая организация, с которой Управляющая организация заключила договор на поставку.

**1.5.** Общее имущество в многоквартирном доме — принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и околодомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Приложение №1 к настоящему Договору.

**1.6.** Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, 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.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

**1.7.** Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

**1.8.** Высший орган управления многоквартирным домом — Общее собрание Собственников помещений. В перерывах между Общими собраниями органом Управления многоквартирным домом является Управляющая организация.

**2. Предмет Договора**

**2.1.** Управляющая организация по заданию Собственника обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома по адресу: Московская область, г.Красногорск, ул.Парковая, д.\_\_\_, а также обеспечивать предоставление в жилые и нежилые помещения в Многоквартирном доме, являющиеся собственностью Собственника (далее — Помещения), коммунальных услуг, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, а Собственник обязуется оплачивать вышеуказанные услуги в соответствии с установленными тарифами.

**2.2.** Состав общего имущества в Многоквартирном доме определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в приложении №1 к Договору.

**2.3.** Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме установлен в приложении №3 к Договору.

Указанный перечень изменяется Управляющей организацией в следующих случаях:

**2.3.1.** На основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, при изменении состава общего имущества в Многоквартирном доме или с учетом иных законных обстоятельств;

**2.3.2.** В одностороннем порядке в случае изменения действующего законодательства, в том числе Жилищного кодекса РФ и иных нормативных правовых актов Российской Федерации и Московской области, регулирующих вопросы управления, содержания, текущего ремонта многоквартирного дома, а также в случае изменения тарифов на оплату коммунальных платежей.

Об изменении перечня Управляющая организация обязана уведомить Собственника в двухнедельный срок до момента внесения изменений в состав соответствующих работ.

**3. Права и обязанности Сторон**

**3.1.** **Управляющая организация обязана**:

**3.1.1.** Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме в отношении Помещений, включая управление Многоквартирным домом, а также проведение текущего ремонта общего имущества в данном доме, в том числе обеспечивать предоставление услуг по содержанию придомовой территории, уборке лестничных клеток, содержанию и ремонту лифтов, содержанию и ремонту ПЗУ, вывозу твердых бытовых отходов, в соответствии с требованиями действующего законодательства.

**3.1.2.** Обеспечивать предоставление в жилые Помещения собственника следующих коммунальных услуг: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, канализование, отопление, электроснабжение, вывоз бытовых отходов, а также другие виды коммунальных услуг в случае необходимости по взаимной договоренности с собственниками Помещений.

**3.1.2.1.** Обеспечивать отопление пустующих жилых и нежилых Помещений.

**3.1.3.** Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, в том числе Жилищным кодексом РФ, в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 N 170 (далее — Правила), постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 N 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг граждан», постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 N 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Краснодарского края, регулирующими вопросы управления, содержания и текущего ремонта многоквартирного дома, предоставления коммунальных услуг, а также Договором.

**3.1.4.** Незамедлительно информировать собственника Помещения о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерных сетей.

**3.1.5.** Вести и хранить соответствующую техническую, бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию, связанную с исполнением Договора.

**3.1.6.** Рассматривать обращения Собственника по вопросам, связанным с исполнением Договора, в том числе с содержанием и текущим ремонтом общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлением коммунальных услуг.

**3.1.7.** Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять Собственнику (при наличии его письменного запроса) письменный отчет о выполнении Договора за предыдущий год.

**3.1.8.** В случае необходимости письменно информировать каждого собственника помещений в Многоквартирном доме о состоянии общего имущества Многоквартирного дома, а также представлять соответствующие предложения о текущем и капитальном ремонте общего имущества Многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений.

**3.1.9.** Приступить к выполнению обязанностей в соответствии с данным Договором не позднее 30 (тридцати) дней с момента подписания настоящего Договора.

**3.1.10.** Для принятия решений на Общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме вносить соответствующие предложения на данном Собрании.

**3.2. Управляющая организация вправе**:

**3.2.1.** Принимать решения о порядке и условиях содержания и текущего ремонта общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с Правилами в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.

**3.2.2.** Совершать сделки с третьими лицами в целях исполнения Договора.

**3.2.3.** Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала при исполнении Договора.

**3.2.4.** Использовать отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу в Многоквартирном доме, для размещения своих служб или работников, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов, о чем информировать Собственников на общем собрании собственников помещений при включении данного вопроса в повестку дня.

**3.2.5.** Принимать от Собственников коммунальные платежи, а также иные платежи, необходимые для исполнения функций управления Многоквартирным домом.

**3.2.6.** Созывать и проводить Общее собрание Собственников помещений Многоквартирного дома.

**3.2.7.** В случае невнесения Собственником платы в течение 3 (трех) месяцев поручать соответствующей организации произвести отключение квартиры от подачи водоснабжения, электроэнергии и сигнала кабельного (спутникового) телевидения в порядке, установленном действующим законодательством.

**3.3.** **Собственник обязан**:

**3.3.1.** Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

**3.3.2.** Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

**3.3.3.** Представлять Управляющей организации информацию (в случае ее наличия) о наличии права на предоставление мер социальной поддержки (льготы) на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, для расчета суммы средств, необходимых для обеспечения оказания мер социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, предоставленных Собственнику.

**3.3.4.** В случае приобретения либо прекращения права собственности на одно или несколько помещений в пятидневный срок с момента получения указанной информации извещать об этом Управляющую организацию.

**3.3.5**. При производстве в Помещении ремонта, переустройства, реконструкции, перепланировки, а также переустановки, либо установки дополнительного сантехнического и иного оборудования, подключения к спутниковым, иным телекоммуникационным сетям, согласовать с Управляющей организацией соответствующий проект, а также заключить с подрядчиком (Исполнителем), производящим вышеуказанные работы, трехсторонний договор с участием Управляющей организации, либо при невозможности заключения трехстороннего договора, письменно согласовать производство вышеуказанных действий с Управляющей организацией.

**3.3.6.** Соблюдать требования Строительных норм и правил (СНиП), Свода правил по безопасности эксплуатации электроустройств, требования органов Архитектуры и градостроительства, в том числе:

**3.3.6.1**. выполнять электромонтажные работы только специалистами, имеющими соответствующий допуск, с участием либо согласованием с Управляющей организации.

**3.3.6.2**. производить перепланировку помещения только после получения свидетельства о праве собственности на Квартиру с обязательным предоставлением утвержденного проекта перепланировки Управляющей организации. Уведомить Управляющую организацию о начале производства работ.

**3.3.6.3**. выполнять работы, связанные с изменением проектных решений в системах отопления, кондиционирования, водоснабжения, канализации и электроснабжения только в соответствии с проектом, согласованным в органах Архстройнадзора. Уведомить Управляющую организацию о начале производства работ.

**3.3.6.4.** при производстве в Помещении ремонта, переустройства, реконструкции, перепланировки, а также переустановки либо установки дополнительного сантехнического и иного оборудования, предоставить в Управляющую организацию список работников, выполняющих данные работы.

**3.3.6.5.** не производить работ, не устанавливать устройств (технических, бытовых, электронных, и т.п.), которые могут повлечь изменение вешнего вида фасада здания.

**3.3.6.6.** предоставлять сведения о потреблении коммунальных услуг до 25 числа текущего месяца.

**3.4.** **Собственник имеет право**:

**3.4.1.** Требовать от Управляющей организации надлежащего выполнения работ и услуг по Договору.

**3.4.2**. В пределах, установленных законодательством, требовать и получать у Управляющей организации информацию о качестве, объемах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по Договору.

**3.4.3.** Получать у Управляющей организации документацию и информацию, указанные в п. 3.1.5 Договора.

**3.4.4.** Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги.

**3.4.5.** Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном Законом порядке.

**4. Платежи и расчеты по Договору**

**4.1.**Собственник перечисляет Управляющей организации платежи, которые определяются как сумма платы за Помещения, коммунальные услуги, содержанию общедомового имущества и придомовой территории и ремонту многоквартирного дома, иные услуги (телевидение, охрана, видеонаблюдение и т.п.), а также пени в размере, рассчитанном в соответствии с действующим законодательством на основании предъявленных Собственником платежных документов.

 **4.2.** Плата за содержание и ремонт помещения и предоставление коммунальных услуг для Собственника помещений в многоквартирном доме включает в себя:

**4.2.1.** Плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирных домах в размере, не менее установленного действующим законодательством, в том числе за услуги по содержанию придомовой территории, уборке лестничных клеток, вывозу твердых бытовых отходов, содержанию и ремонту лифтов, содержанию и ремонту переговорно-замочного устройства и автоматизированной противопожарной защиты, оплату за услуги, дополнительно установленные общим собранием собственников жилья.

**4.2.2.** Плату за предоставление коммунальных услуг по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, отоплению, электроснабжению, в размере, рассчитанном с применением тарифов, установленных действующим законодательством,

**4.3.** Плата за иные услуги для Собственника помещений в многоквартирном доме включает в себя:

**4.3.1.** Плата за иные услуги, согласно договоренности между Управляющей организацией и Собственником.

**4.4.** Собственникам, имеющим социальные льготы на оплату коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством, предоставляются соответствующим государственным органом соответствующие скидки на оплату коммунальных услуг, после предоставления копий документов, подтверждающих право на указанную льготу.

**4.5.** Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется в соответствии с существующими тарифными ставками.

**4.6.** Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с существующими тарифными ставками.

**4.7.** Размер платы за оказанные работы и услуги, указанные в п.п. 4.2 — 4.6 настоящего Договора, и обслуживание жилого или нежилого помещения может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления.

Управляющая организация обязана информировать Собственника об изменении размера платы не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

**4.8.** Собственник вносит плату на расчетный счет или в кассу Управляющей организации не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

**4.9.** Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных Управляющей компанией, либо на основании собственных расчетов Собственника которые в дальнейшем корректируются и уточняются Управляющей компанией.

**4.10.** Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

**4.11.** Поступившие в Управляющую организацию платежи Собственника за радио, телевидение, интернет, электроэнергию, теплоснабжение, водоснабжение перечисляются поставщикам данных услуг в случае наличия договоров между Управляющей организацией и поставщиками данных услуг.

**4.12.** Стоимость оплаты по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, по содержанию управляющей компании составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рубля \_\_\_\_\_\_\_\_\_ копейки) за 1 кв.м. в месяц и определяется следующим образом: Приложение №2.

**4.13.** На основании Постановления Правительства РФ от 23.05.2006г. №307 (ред.от 25.06.2012г.) «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам», порядок регулирования оплаты коммунальных услуг потребителями, которым в соответствии с законодательством Российской Федерации предоставляется компенсация расходов по оплате коммунальных услуг, или в отношении которых применяются меры социальной поддержки граждан в денежной форме, осуществляется без уменьшения размера платы за коммунальные услуги.

**4.14.** Оплата коммунальных услуг потребителями, которым предоставлены субсидии на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, производится в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**5. Ответственность**

**5.1.** Убытки, понесенные Собственником или Управляющей организацией в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору, возмещаются в соответствии с действующим законодательством.

**5.2.** Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Управляющей организации, совершенными во исполнение решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирных домах, и если данные решения приняты без учета предложений Управляющей организации, а также в случае, если необходимые решения о ремонте общего имущества в Многоквартирных домах не были приняты общим собранием собственников помещений (собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на представление Управляющей организацией собственникам помещений в Многоквартирном доме соответствующей информации.

**5.3.** Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств в случае, если такое неисполнение либо ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы.

При возникновении таких обстоятельств, Сторона, подвергшаяся их воздействию, обязана в наиболее короткий срок уведомить другую Сторону об их возникновении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по Договору.

Под обстоятельствами непреодолимой силы в Договоре понимаются внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправдано и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельствам относятся: война и военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы, акты и действия органов государственной власти и органов местного самоуправления, делающие невозможным исполнение обязательств по Договору.

 **5.4.** Установить порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления:

управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год. Данный отчет предоставляется собственнику по его письменному запросу, а также размещается на информационных стендах и сайте управляющей компании.

**6. Изменение и расторжение Договора**

**6.1.** Изменение Договора допускается по соглашению Сторон, кроме случаев, установленных Договором или гражданским законодательством.

Соглашение об изменении Договора совершается в той же форме, что и сам Договор.

**6.2.** Расторжение Договора допускается по соглашению Сторон, в этом случае Договор считается расторгнутым через 30 дней с момента подписания письменного соглашения о расторжении Договора.

**6.3.** Если до истечения срока действия Договора общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом, Собственник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора по истечении каждого последующего года со дня заключения Договора.

**6.4.** Договор может быть расторгнут Собственником в одностороннем порядке на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме в случае, если Управляющая организация не выполняет условий Договора.

**6.5.** В случае расторжения Договора по инициативе Собственника, Собственник обязан письменно уведомить об этом Управляющую организацию не менее чем за 30 дней до даты расторжения Договора.

**6.6.** Управляющая организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, если размер платежей по Договору не обеспечивает рентабельную работу Управляющей организации, и Управляющей организацией было направлено письменное предложение каждому собственнику помещений в Многоквартирном доме об увеличении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества данного дома, которое не было поддержано общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме.

**6.7.** О расторжении Договора Управляющая организация обязана письменно уведомить Собственника не позднее, чем за 30 дней до даты, с которой Договор считается расторгнутым.

**6.8.** Управляющая организация за 30 дней до прекращения Договора обязана передать вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в Многоквартирном доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в Многоквартирном доме, техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы, в том числе подписанный «Акт о приемке-передаче здания (сооружения)», а также акт технического состояния Многоквартирного дома.

**6.9.** Если Общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома, работа Управляющей организации признается неудовлетворительной, Управляющей организации выносится предупреждение и дается 6 (шесть) месяцев для улучшения работы.

**7. Организация общего собрания**

**7.1.** Решение об организации Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома принимается Управляющей организацией.

**7.2.** Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного Общего собрания под роспись либо помещением информации на доске объявлений.

**7.3.** Внеочередное Общее собрание может проводиться по инициативе Собственника помещения либо Управляющей организации. Собственники помещений предупреждаются о проведении внеочередного Общего собрания заказными письмами с уведомлением. Расходы на организацию внеочередного Общего собрания несет инициатор его созыва.

**8. Срок действия Договора**

**8.1.** Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания и действует до «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2015г.

**8.2.** При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на один год на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

**9. Заключительные положения**

**9.1.** Споры и разногласия по Договору разрешаются путем переговоров между Сторонами, а в случае невозможности урегулирования разногласий соглашением Сторон, споры рассматривает Городской суд г.Красногорска.

**9.2.** Условия Договора могут быть пересмотрены по письменному соглашению Сторон, которое становится неотъемлемой частью Договора с момента его подписания

**9.3.** Приложение № 1,Приложение № 2, Приложение№3 и Приложение№4 являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

**9.4.** Договор составлен в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу и хранящихся у каждой из Сторон.

**10.** **Адреса и реквизиты сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**адрес: г. Красногорск, ул. Парковая, д. №\_\_, кв.\_\_, паспорт: серия \_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выд. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **Управляющая организация: ИП Беличенко Любовь Михайловна**адрес: г. Красногорск, ул. Парковая, д.1А, кв.7, ИНН: 110302379360р/с 40802810580120000670 в Филиал №13 «Подмосковье» АКБ Мособлбанк ОАОк/с 30101810200000000055БИК 044651055 |

11. ПОДПИСИ СТОРОН

|  |  |
| --- | --- |
| Собственник \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ИП Беличенко Л.М. |

**Приложение № 1**

к Договору

управления многоквартирным домом

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2015г.

1. **Состав общего имущества дома**

1) Межквартирные, межэтажные лестничные площадки.

2) Лестницы.

3) Коридоры.

4) Крыши.

5) Чердачное помещение(технический проход).

6) Технические помещения (подвал), в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения оборудование, индивидуальный тепловой пункт.

7) Ограждающие несущие и ненесущие конструкции Дома, обслуживающие более одного помещения, включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие конструкции.

8) Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся многоквартирном Доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

9) Общедомовые приборы учета энергоресурсов.

10) Земельный участок, на котором расположен многоквартирный Дом, с элементами озеленения и благоустройства, в том числе детская площадка и иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Дома, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен Дом.

1. **Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:**

а) адрес Многоквартирного дома: -

б) номер технического паспорта БТИ или УНОМ -

 в) серия, тип постройки -

г  год постройки  -
д) этажность -

 е) фундамент -

 ж) вид и тип кровли -

з) количество квартир -

и) общая площадь дома -

к) общая площадь жилых помещений -

л) общая площадь нежилых помещений (телефонный узел) -

м) общая площадь гаража -

н) общая площадь террасы –

о) тех.подполье –

п) степень износа по данным государственного технического учета от 26.11.2014г. -

р) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома \_\_\_\_\_ кв.м

с) кадастровый номер земельного участка -

**«Управляющая организация»: «Собственник»:**

**Приложение № 2**

к Договору

управления многоквартирным домом

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2015г.

**Стоимость работ и услуг за содержание и ремонт общего имущества дома на момент заключения договора.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование услуги (работы) | Размер оплаты | Единицаизмерения | Размер тарифа(руб.) |
| 1. | Плата за услуги и работы по управлению МКД | Общая площадь (в кв.м.) помещения, умноженная на тариф | 1м2 | **6,62** |
| 2. | Плата за услуги и работы по содержанию общего имущества в МКД (техническое обслуживание) | Общая площадь (в кв.м.) помещения, умноженная на тариф | 1м2 | **3,97** |
| 3. | Плата за услуги и работы по уборке лестничных клеток, подъездов | Общая площадь (в кв.м.) помещения, умноженная на тариф | 1м2 | **1,66** |
| 4. | Плата за услуги и работы по, уборке придомовой территории | Общая площадь (в кв.м.) помещения, умноженная на тариф | 1 м2 | **3,32** |
| 5. | Плата за услуги и работы по текущему ремонту общего имущества, благоустройство в многоквартирном доме (целевые мероприятия проводимые по утвержденному на общем собрании собственников плану) | Общая площадь (в кв.м.) помещения, умноженная на тариф | 1м2 | **6,03** |
| 6. | Платежи за обслуживание и ремонт систем пропуска на территорию (поквартирно) | Кол-во квартир умноженная на тариф | Поквартирно | **0,34** |
| 7. | Платежи за обслуживание и ремонт домофонов (поквартирно) | Кол-во квартир умноженная на тариф | Поквартирно | **0,63** |
| 8. | Платежи за обслуживание и ремонт ТV антен (поквартирно) | Кол-во квартир умноженная на тариф | Поквартирно | **1,10** |
| 9. | Плата за материалы на хознужды | Общая площадь (в кв.м.) помещения, умноженная на тариф | 1м2 | **0,99** |
| 10. | Плата за услуги по эксплуатации, техническому обслуживанию, ремонту и содержанию лифтов | Общая площадь (в кв.м.) помещения, умноженная на тариф |  1м2 | **6,49** |
| 11. | Плата за вывоз твердых бытовых отходов  | Норматив, умноженный на тариф |  1 м2 | **1,6** |
|  | **Итого:** |  |  | **32,74** |
|  |  |  |  |  |

**Приложение № 3**

к Договору

управления многоквартирным домом

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2015г.

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ**

 **ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

**А. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений многоквартирного дома**

1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов, притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, смена поплавка-шара, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана, установка ограничителей- дроссельных шайб, и др.) общедомового имущества.

2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.) общедомового имущества.

3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.).

4.Прочистка канализационного лежака.

5.Проверка исправности канализационных вытяжек.

6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.

7.Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

8. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

**Б. Работы, выполняемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний период**

1.Укрепление водосточных труб, колен и воронок.

2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.

3. Консервация системы центрального отопления.

5. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.

6. Ремонт просевших отмосток.

**В. Работы, выполняемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период**

1. Утепление трубопроводов в подвальных помещениях.

2. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.

3. Прочистка дымовентиляционных каналов.

4. Ремонт и укрепление входных дверей.

**Г. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров**

1. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах.

2. Смена прокладок в общедомовых водопроводных кранах.

3. Уплотнение общедомовых сгонов.

4. Прочистка внутренней канализации.

5.Укрепление общедомовых расшатавшихся сантехприборов в местах их присоединения к трубопроводу.

6. Укрепление трубопроводов.

7. Проверка канализационных вытяжек.

8. Мелкий ремонт изоляции.

 9. Проветривание колодцев.

 10. Протирка лампочек, смена перегоревших лампочек в лестничных клетках, технических помещениях.

11. Устранение мелких неисправностей электропроводки.

12. Смена (исправление) розеток и выключателей.

**Д. Прочие работы**

1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.

2. Регулировка и наладка систем вентиляции.

3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.

4.Очистка и промывка водопроводных кранов центрального водоснабжения.

5.Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.

6. Подготовка зданий к праздникам.

7. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.

8. Удаление с крыш снега и наледей.

9. Уборка и очистка придомовой территории.

10. Уборка жилых, подсобных и вспомогательных помещений.

11. Мытье полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. в лестничных клетках.

12. Удаление мусора и его вывозка.

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ**

**ОТНОСЯЩИХСЯ К ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ**

1. Фундаменты:

Восстановление отмостков и входов в подвалы.

2. Стены и фасады:

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; ремонт и окраска фасадов до 30% от общего объема работ (по решению собрания)

3. Крыши:

4. Дверные заполнения:

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

5. Межквартирные перегородки:

Усиление, смена, заделка отдельных участков (за счет собственника).

6. Лестницы:

Восстановление или частичная замена отдельных участков ограждений.

7. Полы:

Замена, восстановление отдельных участков в местах общего пользования.

8. Внутренняя отделка:

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах (по решению собрания).

9. Центральное отопление:

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, за исключением внутриквартирных разводок, устройств и приборов.

10. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение:

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.

11. Электроснабжение и электротехнические устройства:

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств, приборов и силового оборудования.

12. Вентиляция:

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.

13. Специальные общедомовые технические устройства:

Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами).

14. Внешнее благоустройство

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников объемом не более 30% от общей площади конструкции (по решению собрания).

**«Управляющая организация»: «Собственник»:**

**Приложение № 4**

к Договору

управления многоквартирным домом

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2015г.

**АКТ**

**по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и собственниками помещений многоквартирного дома.**

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора и составлен о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между **Управляющей компанией** и **Заказчиком** обозначена пунктирной линией на схеме.

2. **Заказчик** несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение**.**

3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности **Заказчика** (в т.ч. аварий),составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Заказчика.**

4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности **Управляющей компанией,** (в т.ч. аварий),составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств,оплаченных **Заказчиком** за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.

5. В случае ограничения **Заказчиком** доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности **Управляющей компанией**, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Заказчика**

6. При привлечении **Заказчиком** сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности **Заказчика** и/или **Управляющей компанией,** ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу **Собственника**, общему имуществу, имуществу других **Заказчиков,**  имуществу **Управляющей компанией** или третьих лиц, несет **Заказчик**. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Заказчика\*.**

|  |
| --- |
| **Отоплениео**до контргайки радиатора отопления в помещении**ГВСо**до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении**ХВСо**до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении**КНСо**до первого раструба в помещении**Эл.сеть** до эл. Счетчика |

*\* В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно после выставления Управляющей компанией соответствующего счета.*

**«Управляющая организация»: «Собственник»:**