**ДОГОВОР №**

**УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

**по адресу Московская область, г. Красногорск Парковая д.5А**

г. Красногорск «30» марта 2015 г.

Индивидуальный предприниматель Беличенко Любовь Михайловна (ОГРНИП 312502408800065), именуемая в дальнейшем «Управляющая организация»**,** действующая на основании Свидетельства, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ,

(Фамилия, Имя, Отчество Собственника)

имеющий(ая) в собственности помещение -\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ,

(Наименование помещения (как оно указано в Свидетельстве о праве собственности) – квартира **№**, комната **№** и т.д.)

расположенное в многоквартирном доме, указанном в настоящем Договоре, далее «Помещение», по месту жительства зарегистрированный(ая) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Индекс, Респ., (Область), город (село, поселок), улица,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ,

№ дома, № корпуса (строения), № квартиры

имеющий(ая) паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ года

(серия, номер паспорта) (дата выдачи)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ,

(кем выдан паспорт)

именуемый(ая) в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий Договор (далее по тексту – Договор) о следующем:

**1. Общие положения**

**1.1.** Многоквартирный дом – жилой дом по адресу: Московская область, г. Красногорск, ул. Парковая, д.5А.

**1.2.** В случае, если собственников более одного, Стороны договорились, что Стороной по настоящему Договору будет выступать собственник \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и Общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Доля Собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

**1.3.** Состав общего имущества дома определяется Управляющей организацией на основании действующего законодательства и в соответствии с технической документацией (технический паспорт БТИ) на дом и Приложения №1 к настоящему договору (Состав общего имущества многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности). Общим собранием собственников помещений в доме в порядке и пределах, установленными Жилищным кодексом РФ, состав имущества может быть изменен, в этом случае в настоящий договор должны быть внесены изменения при наличии согласия Управляющей организации с новыми условиями.

**1.4.** Характеристика многоквартирного дома указаны в техническом паспорте.

**2. Предмет Договора**

**2.1.** Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим на законных основаниях в многоквартирном доме.

**2.2.**Управляющая организация по заданию Собственника обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг Собственнику, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, а Собственник обязуется оплачивать вышеуказанные услуги в соответствии с установленными тарифами.

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

**2.4.** Перечень и стоимость работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме установлен в Приложении №2 к Договору, периодичность выполнения работ должна быть не менее, определенной в Приложении №3 к Договору.

Указанный перечень изменяется Управляющей организацией в следующих случаях:

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

**2.4.2.** В одностороннем порядке в случае изменения действующего законодательства, в том числе Жилищного кодекса РФ и иных нормативных правовых актов, 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.

**2.5.** Собственник помещения дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе информирование собственников о имеющейся задолженности путем размещения списков должников на информационных досках домов и других информационных ресурсах, включая информационную сеть Интернет, передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начислении платежей.

**3. Права и обязанности Сторон**

**3.1. Управляющая организация обязана:**

**3.1.1.** Обеспечивать надлежащее содержание и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.2. Управляющая организация отвечает за содержание и ремонт общего имущества на уровне, необходимом для предоставления коммунальных услуг надлежащего качества.  
 Ресурсоснабжающая организация отвечает за поставки указанных ресурсов надлежащего качества до границ общего имущества в МКД и границ внешних сетей инженерно-технического обеспечения данного дома, если иное не установлено договором с такой организацией.

**Прямые платежи, договоры, заключенные между собственниками, пользователями помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающими организациями (заключенные при непосредственной форме управления), сложившиеся на дату вступления в силу договора управления, сохраняют свою силу.\***

**3.1.3.** Обеспечивать вывоз твёрдых бытовых отходов в соответствии с периодичностью, указанной в Приложении №3 к настоящему Договору.

**3.1.4.** Осуществлять эксплуатацию, техническое обслуживание, ремонт и содержание лифтов являясь абонентом у гарантированного поставщика.

**3.1.5.** Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.), предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

**3.1.6.** 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, регулирующими вопросы управления, содержания и текущего ремонта многоквартирного дома, предоставления коммунальных услуг, а также Договором.

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

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

**3.1.9.** Обеспечить организацию работы паспортного стола и по выдаче Собственнику необходимых справок в пределах своих полномочий, включая выписки по лицевым счетам, справки о зарегистрированных в помещении. справки о размере занимаемого помещения, наличия или отсутствия задолженности по оплате услуг и коммунальных ресурсов, справок паспортного учёта и прочих справок.

**\* -** основание решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 30 марта 2015г.

**3.1.10.**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.

**3.1.11.**Ежеквартально, в течение первого месяца после прошедшего квартала, а также ежегодно, в течение первого месяца после прошедшего года, представлять всем Собственникам отчет о выполнении Договора за предыдущий квартал/год путём размещения на информационных досках у подъезда, а при наличии письменного запроса от Собственника – предоставлять отчет Собственнику по электронной почте и/или в почтовый ящик квартиры. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств Собственников, начисленных и поступивших Управляющей организации в отчетный период, сумма задолженности по начисленным платежам, перечень исполненных Управляющей организацией обязательств (работ и услуг).

**3.1.12.** 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.

**3.1.13.**Осуществлять круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором, или заключить договор на круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание с соответствующими условиями. Ответственность за исполнение обязательств третьими лицами несет Управляющая организация.

**3.1.14.** Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, - в течение 10 минут с момента поступления заявки по телефону.

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

**3.1.16.** Обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу, Управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке

**3.1.17.** Обеспечить Собственника (иных законных пользователей) информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома и на сайте Управляющей организации.

**3.1.18.** На основании заявки Собственника (нанимателя) направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственника.

**3.1.19.**Приступить к выполнению обязанностей в соответствии с данным Договором «01» мая 2015 г.

**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.** Принимать от Собственников иные платежи, необходимые для исполнения функций управления Многоквартирным домом.

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

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

**3.2.7.** В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с собственников и арендаторов жилых и нежилых помещений сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

**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 иные услуги не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

При внесении платы за жилье и иные 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 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.

**3.3.7.** Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, без согласования с Управляющей организацией, а также своевременно, совместно с другими собственниками, принимать меры для проведения капитального ремонта общего имущества дома;

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

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

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

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

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

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00

при производстве ремонтных работ с 19.00 до 9.00, с перерывом на сон детей с 13.00 до 15.00, в субботу и воскресение не производить шумные работы;

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

**3.3.8.** При проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 3 настоящего Договора.

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

**3.3.10.** Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

**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. 3.1.8 Договора.

**3.4.4.**Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать качественные 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 ежемесячно оплачивает квитанции Управляющей организации путём перечисления платы на расчетный счет или внесения наличных средств в кассу Управляющей организации не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

**4.2.** Сумма квитанции рассчитывается как площадь помещения Собственника, помноженная на тариф (за вычетом платы за услуги по эксплуатации, техническому обслуживанию, ремонту и содержанию лифтов), указанный в Приложении №2 к данному Договору. Тариф утверждается на общем собрании собственников.

**4.3.** На основании решения общего собрания собственников Собственник осуществляет оплату:

**4.3.1.**Производить оплату напрямую в ресурсоснабжающие организации по счетам-квитанциям выставленным непосредственно каждому собственнику (в почтовый ящик).

**4.3.2.**Услуг по эксплуатации, техническому обслуживанию, ремонту и содержанию лифтов напрямую соответствующей эксплуатирующей организации по квитанциям, выставленным на основании тарифа, утвержденного общим собранием собственников.

**4.4.** Размер платы за оказанные работы и услуги, указанные в п. 4.3 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.

**4.5.**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.

**4.6.**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.

**4.7.** Отдельной квитанцией Собственник ежемесячно оплачивает Управляющей организации обязательные взносы на капитальный ремонт, рассчитанные исходя из тарифа, утвержденного законодательством и общей площади жилого помещения. Распоряжение средствами, собранными за счет взносов Собственников, регламентируется на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления.

**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, 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 ежеквартально в течение месяца, следующего за прошедшим кварталом, представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за прошедший квартал.

Управляющая организация ежегодно в течение первого месяца текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за прошедший год;

Данный отчет предоставляется собственнику по его письменному запросу, а также размещается на информационных стендах и сайте управляющей компании.

**6. Порядок изменения и прекращения Договора**

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

**6.2.**Настоящий Договор может быть прекращен по соглашению Сторон, по истечению срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать, а также в одностороннем порядке – по инициативе Собственника или Управляющей организации.

**6.2.1**. Расторжение Договора в одностороннем порядке по инициативе Собственника возможно в случае:

**6.2.1.1.**решения общего собрания собственников по смене типа управления домом или по выбору новой управляющей организации;

**6.2.1.2.** отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения (купля-продажа, мена, рента и пр.), путем уведомления Управляющей организации о факте отчуждения с приложением соответствующего документа, договор считается расторгнутым с момента государственной регистрации перехода права собственности;

**6.2.1.3.** в случае смерти собственника - со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов.

**6.2.1.4.**  в случае ликвидации Управляющей организации.

**6.2.2.**В случае расторжения Договора по инициативе Собственника в случае, описанном в п. 6.2.1.1, Собственник или его уполномоченный представитель (Председатель Совета Дома) обязан письменно уведомить об этом Управляющую организацию не менее чем за 30 дней до даты расторжения Договора.

**6.2.3.**Расторжение Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации, о чем собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если:

**6.2.3.1.** многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

**6.2.3.2.** собственники помещений в многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

**6.3.** В случае прекращения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы местного самоуправления для принятия ими соответствующих решений.

**6.4.** Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

**6.5.** Расторжение договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

**6.6.**В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

**6.7.** Управляющая организация за 30 дней до прекращения Договора обязана передать вновь выбранной управляющей организации или ТСЖ 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.

**7. Организация общего собрания**

**7.1.**Общее собрание проводится по инициативе Собственника помещения либо Управляющей организации. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного Общего собрания под роспись либо помещением информации на доске объявлений.

**8. Срок действия Договора**

**8.1.** Настоящий Договор вступает в силу с 1 мая 2015 года и действует до «31» декабря 2015 г.

**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 Красногорский городской суд Московской области.

**9.2.**Приложения №1, №2 и №3 являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

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

**10. Адреса и реквизиты сторон**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| |  | | --- | | **Заказчик:  Собственник**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** адрес: г. Красногорск, ул. Парковая, д. №5А, кв.\_\_\_ | | . | | **Исполнитель:  ИП Беличенко Любовь Михайловна**  адрес: г. Красногорск, ул. Парковая, д.1А, кв.7,  ИНН: 110302379360 р/с 40802810580120000670 в Филиал №13 «Подмосковье» АКБ Мособлбанк ОАО  к/с 30101810200000000055 БИК 044651055 |
| |  | | --- | | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | |  | | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Беличенко Л.М. |

**:**

**ПРИЛОЖЕНИЕ №1**

**К Договору управления от «30» марта 2015 г.**

**Состав общего имущества многоквартирного дома**

**по адресу: Московская область, г. Красногорск, ул. Парковая, д.5А**

**I. Состав общего имущества многоквартирного дома**

1.1. В состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и/или нежилого помещения (помещения общего пользования) в многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств всех собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого (квартиры) и/или нежилого помещения;

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) расположенное на кровле оборудование, предназначенное для обслуживания собственников (антенны).

з) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

1.2. При определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

1.3. В состав общего имущества многоквартирного дома включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, общедомовых (коллективных) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

1.4. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, в том числе в жилых помещениях, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

1.5. В состав общего имущества многоквартирного дома включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, домофонов, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

1.6. В состав общего имущества многоквартирного дома включается ограда территории 4-х домов Парковая 5абвг - в доле, пропорциональной совокупной жилой площади дома (на основании решения общего собрания собственников от «28» марта 2015 г.), переговорно-запирающие устройства (калитки, ворота, шлагбаумы) - в доле, пропорциональной совокупной жилой площади дома среди 4-домов Парковая 5абвг (на основании решения общего собрания собственников от «28» марта 2015 г.), детская площадка, скамейки, деревья, клумбы, газон и прочие элементы озеленения.

**II. границы эксплуатационной ответственности в многоквартирном доме**

2.1. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством РФ, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии общедомового (коллективного) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения общедомового (коллективного) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

2.2. Внутренней границей электро-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, между Управляющей организацией и Собственником при обслуживании внутридомовых инженерных сетей является:

- по системе холодного и горячего водоснабжения – место соединения первых отключающих устройств, расположенных на ответвлении внутриквартирной разводки от стояков, то есть место соединения вентиля на ответвлении с внутриквартирной разводкой;

- по системе водоотведения (канализации) – выпуски в систему канализации дома (до первого раструба в канализацию дома);

- по системе электроснабжения – место соединения общедомовой системы электроснабжения с индивидуальными приборами учета электрической энергии внутриквартирной электрической сети. Ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета несет Собственник.

- по информационно-телекоммуникационным сетям – место соединения внутриквартирных сетей с общедомовыми сетями в этажных щитках и шкафах.

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник:** | **Управляющая организация:** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  |  |
|  |  |

**ПРИЛОЖЕНИЕ №2**

**К Договору управления от «30» марта 2015 г.**

**ПЕРЕЧЕНЬ И СТОИМОСТЬ РАБОТ И УСЛУГ**

**ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

1. Услуги управления многоквартирным домом, включая услуги паспортного стола **6,55 руб/м2**

2. Техническое обслуживание общего имущества в многоквартирном доме (работы по поддержанию нормативных режимов и параметров конструкций, инженерных систем и пр.)

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

2.1.1. 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.

2.1.2. 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.

2.1.3. 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.).

2.1.4. Прочистка канализационного лежака.

2.1.5. Проверка исправности канализационных вытяжек.

2.1.6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.

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

2.1.8. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

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

2.2.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.

2.2.2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.

2.2.3. Консервация системы центрального отопления.

2.2.4. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.

2.2.5. Ремонт просевших отмосток.

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

2.3.1. Утепление трубопроводов в подвальных помещениях.

2.3.2. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.

2.3.3. Прочистка дымовентиляционных каналов.

2.3.4. Ремонт и укрепление входных дверей.

2.4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров

2.4.1. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах.

2.4.2. Смена прокладок в общедомовых водопроводных кранах.

2.4.3. Уплотнение общедомовых сгонов.

2.4.4. Прочистка внутренней канализации.

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

2.4.6. Укрепление трубопроводов.

2.4.7. Проверка канализационных вытяжек.

2.4.8. Мелкий ремонт изоляции.

2.4.9. Проветривание колодцев.

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

2.4.11. Устранение мелких неисправностей электропроводки.

2.4.12. Смена (исправление) розеток и выключателей.

2.5. Прочие работы

2.5.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.

2.5.2. Регулировка и наладка систем вентиляции.

2.5.3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.

2.5.4. Очистка и промывка водопроводных кранов центрального водоснабжения.

2.5.5. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.

Итого за техническое обслуживание общего имущества в многоквартирном доме **3,93 руб/м2**

3. Ежедневная уборка и очистка придомовой территории, озеленение территории, уход за зелеными насаждениями (период весна-осень), удаление с крыш снега и наледей (при необходимости), подготовка зданий и придомовой территории к праздникам (установка ёлки, развешивание световых гирлянд, установка флагов). **3,27 руб/м2**

4. Санитарное содержание общих помещений (мытье полов, лестничных маршей, площадок, стен, окон, удаление пыли и т.д. в лестничных клетках), чистка и дезинфекция мусорных контейнеров **1,64 руб/м2**

5. Расходные материалы и ТМЦ в рамках осуществления деятельности в пп. 2-4 **0,98 руб/м2**

6. Вывоз твердых бытовых отходов. **1,60 руб/м2**

7. Обслуживание и ремонт систем пропуска на территорию **0,34 руб/м2**

8. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и благоустройство (работы по обеспечению безопасности, удобства и комфортности проживания) на основании смет, предварительно согласованными с советом дома **10,20 руб/м2**

9. Плата за услуги по эксплуатации, техническому обслуживанию, ремонту и содержанию лифтов (оплачивается отдельно, напрямую эксплуатирующей организации Подъемник М) **6,49 руб/м2**

ИТОГО **35,00 руб/м2**

ИТОГО (без учета лифта) в квитанции от Управляющей организации **28,51 руб/м2**

В случае установки домофона в подъезде дополнительно взимается ежемесячная плата за обслуживание и ремонт домофона в размере 50 руб. с квартиры.

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник:** | **Управляющая организация:** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  |  |
|  |  |

**ПРИЛОЖЕНИЕ №3**

**К Договору управления от «30» марта 2015 г.**

**Периодичность основных выполняемых работ по содержанию и ремонту общего имущества**

|  |  |
| --- | --- |
| Виды работ | Периодичность выполнения работ |
| **Уборка внутридомовых помещений** |  |
| Мытье кабины пола лифта при наличии | ежедневно |
| Мытье холла на первом этаже | ежедневно |
| Мытье лестничных клеток | 2 раза в неделю |
| Мытье лестничных маршей | 1 раз в неделю |
| Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков лифта | 1 раз в неделю |
| Влажная протирка плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, подоконников, отопительных приборов | 4 раза в год |
| Мойка окон в подъезде | 4 раза в год |
| Мойка входной двери в подъезд | ежедневно |
| Уборка подвальных помещений | 4 раза в год |
| Дератизация и дезинфекция мест общего пользования | 1 раз в месяц |
|  |  |
| **Уборка и благоустройство придомовой территории** |  |
| Уборка прилегающих пешеходных дорожек | ежедневно |
| Уборка проезжей части | ежедневно |
| Уборка детской площадки и зоны отдыха | ежедневно |
| Очистка урн от мусора | ежедневно |
| Уборка контейнерных площадок | ежедневно |
| Вывоз ТБО | 3 раза в неделю  (понедельник, четверг, суббота) |
| Чистка и дезинфекция мусорных контейнеров | 1 раз в неделю |
| Механизированная уборка территории | 1 раз в день во время снегопада |
| Посыпка территории песком | по мере необходимости |
| Очистка территории от наледи | по мере необходимости |
| Очистка кровли от снега и сбивание сосулек | по мере необходимости |
| Полив газонов | ежедневно |
| Стрижка газонов | 1 раз в две недели |
| Окраска оградительных конструкций, урн, скамеек | 1 раз в год |
| Ремонт детской площадки | по мере необходимости |
|  |  |
| **Проведение технических осмотров и текущий ремонт инженерного оборудования и систем** | |
| Осмотр систем водопровода, канализации и горячего водоснабжения | ежедневно |
| Устранение неисправностей, утечек, засоров | при необходимости |
| Прочистка ливневой и дворовой канализации | минимум 2 раза в год  (чаще по мере необходимости) |
| Проверка канализационных вытяжек | минимум 2 раза в год  (чаще по мере необходимости) |
| Консервация и расконсервация системы отопления | 2 раза в год |
| Проверка общедомовых приборов учета | 1 раз в месяц |
| Осмотр систем электрооборудования, силовых установок | ежедневно |
| Устранение неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования | по мере необходимости |
| Замена лампочек, розеток, выключателей, автоматов при выходе из строя, замена участков проводки | по мере необходимости |
| Содержание и текущей ремонт лифтового хозяйства | круглосуточно |
| Круглосуточное диспетчерское обслуживание лифтового хозяйства | круглосуточно |
| Техническое осведетельствование лифтов | 1 раз в год |
|  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Содержание и текущей ремонт конструктивных элементов здания** | |
| Восстановление гидроизоляции поврежденных участков фундамента, приямков, отмостков, входов в подвалы | По мере необходимости |
| Ремонт перил, козырьков, восстановление крылец, ступеней в подвалы | по мере необходимости |
|  |  |
| **Крыши** |  |
| Технический осмотр целостности гидроизоляционного покрытия и элементов его креплений, проверка вентиляционных каналов, закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак. Укрепление и прочистка рядовых звеньев, водоприемных воронок, колен и отмета наружного водостока, промазка кровельных фальцев и образовавшихся свищей | 2 раза в год |
| Устранение неисправностей участков кровли, укрепление и замена водосточных труб, парапетных решеток, пожарных лестниц, устройств заземления здания | 2 раза в год |
| Текущий ремонт подъездов | 1 раз в год и по мере необходимости |
| Круглосуточная диспетчерская служба | круглосуточно |
|  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник:** | **Управляющая организация:** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  |  |
|  |  |