

Договор
управления Многоквартирным домом

г. Одинцово Московской области

« » 2020 года

Гр. РФ _____ паспортные данные:
_____ выдан _____ 20 _____ г.

_____,
действующий на основании _____,

_____,
именуемый в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и Акционерное Общество «Управление жилищного хозяйства» (АО «Управление жилищного хозяйства»), имеющее Лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 474 от 30.04.2015 г., выданную Главным управлением Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора АО «Управление жилищного хозяйства» Кочевалина Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «сторонами», заключили настоящий договор (далее по тексту – «договор») о нижеследующем:

1. Термины и определения

Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не оговорено специально, употребляемые по тексту Договора термины и определения, используются в следующих значениях:

1.1. **Многоквартирный дом** - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством РФ.

1.2. **Собственник** - субъект собственности, физическое или юридическое лицо, обладающее правом собственности, другом праве (найма, аренды), выступающее в роли владельца, распорядителя, пользователя объекта собственности.

1.3. **Помещение** в жилом доме - объемно-пространственное образование в жилом здании, ограниченное перегородками, капитальными стенами, перекрытиями и другими ограждающими конструкциями, оборудованное в соответствии со строительными нормами и правилами под определенное назначение, в том числе жилое, нежилое и общего пользования.

1.4. **Общее имущество** жилого дома - подъезд, лестницы, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, крыши, технические этажи, подвалы; несущие и ненесущие конструкции; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом не включен в состав общего имущества т.к. его границы с элементами озеленения и благоустройства не определены на основании данных государственного кадастрового учета.

1.5. **Управляющая организация** - организация, уполномоченная собственником жилищного фонда осуществлять управление жилищным фондом с целью его надлежащего использования и обслуживания, а также обеспечения потребителей жилищно-коммунальными услугами.

1.6. **Управление Многоквартирным домом** - совершение за плату в течение согласованного срока услуг и работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

1.7. **Коммунальные услуги** – деятельность по обеспечению благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме,

а также земельных участков. К коммунальным услугам относятся: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение и теплоснабжение.

1.8. Содержание общего имущества - деятельность по обеспечению надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома в зависимости от состава его конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния, а также от геодезических и природно-климатических условий расположения дома.

1.9. Текущий ремонт - ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями, установленными жилищным законодательством РФ.

1.10. Капитальный ремонт - проведение работ по устранению неисправностей изношенных конструктивных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе по их восстановлению или замене, в целях улучшения эксплуатационных характеристик общего имущества.

Решение о проведении работ по капитальному ремонту принимается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме. В случае принятия решения о проведении работ по капитальному ремонту утверждается перечень таковых работ и сроки их проведения.

1.11. Плата за содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме - обязательный платеж, взимаемый с собственника помещения за оказание услуг и работ по управлению многоквартирным домом.

1.12. Доля участия - доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание, текущий и капитальный ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Доля участия собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащего собственнику помещения к общей площади всех помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме.

1.13. Ресурсоснабжающая организация - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель осуществляющее поставку коммунальных ресурсов на основании договора с управляющей организацией.

1.14. Коммунальные ресурсы - холодная и горячая вода, электрическая и тепловая энергия, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, используемые управляющей организацией для предоставления собственнику коммунальных услуг.

1.15. Норматив потребления коммунальных услуг (норматив потребления) - месячный объем (количество) потребления коммунальных ресурсов собственником (потребителем), принятый и утвержденный органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации и используемый для осуществления расчетов с собственником (потребителем) при отсутствии индивидуальных, общих или квартирных приборов учета коммунальных ресурсов, а также в иных случаях, указанных законодательством.

1.16. Потребитель коммунальных услуг – собственник или наниматель (арендатор) помещения жилого и/или нежилого, член семьи собственника или нанимателя (арендатора) помещения, иное лицо, использующее помещение в многоквартирном доме, пользующийся либо имеющий намерение воспользоваться жилищно-коммунальными услугами для личных, бытовых и/или иных нужд.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Настоящий Договор заключен на основании **договора _____** (свидетельства на право собственности) жилого помещения от «__» _____ 201__ года: квартира № ____, общей площадью _____ м², жилой площадью _____ м²) в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **Московская область, Одинцовский район, поселок Огарево, дом 4**. Копия указанного договора (свидетельства) является неотъемлемой частью Договора (Приложение №1 к Договору).

2.2. Условия настоящего Договора, согласно ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в

многоквартирном доме № 4, расположенном по адресу: Московская область, Одинцовский р-н, п. Огарево.

2.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, нормативными и правовыми актами органов местного самоуправления, иными нормативными и правовыми актами.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий пользования помещениями в Многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в доме.

3.2. Управляющая организация на возмездной основе по заданию Собственника обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги Собственнику и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность по адресу: **Московская область, Одинцовский район, поселок Огарево, дом 4.** (далее по тексту – многоквартирный дом).

3.3. Перечень общего имущества многоквартирного дома указан в Приложении №2 к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

3.4. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых Управляющей организацией в соответствии с настоящим договором, устанавливается в объеме, не менее установленного жилищным законодательством РФ.

3.5. Перечень услуг и работ Управляющей организации по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, оплата которых осуществляется из денежных средств, уплаченных собственниками за содержание и ремонт помещений указан в Приложении №3 к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

3.6. Перечень работ Управляющей организации для включения по решению общего собрания собственников в план текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме, оплата которых осуществляется из денежных средств, уплаченных собственниками за содержание и ремонт помещений, указан в Приложении №4 к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющая организация обязуется:

4.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ в соответствии с целями, указанными в пункте 3.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями санитарных, пожарных и иных обязательных норм законодательства РФ.

4.1.2. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями санитарных, пожарных и иных обязательных норм законодательства РФ.

4.1.3. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать выполнение и контроль работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

4.1.4. В случае выполнения работ и оказания услуг с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить выявленные недостатки за свой счет. Изменение

перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме возможно путем заключения между Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору, которое принимается на общем собрании Собственников.

4.1.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственникам помещений, в сроки, установленные законодательством РФ и настоящим Договором.

4.1.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников и нанимателей жилых помещений, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 дней со дня регистрации письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

4.1.7. Представлять Собственнику в первом квартале текущего года за прошедший год отчёт об исполнении настоящего Договора, содержащий следующие сведения:

➤ Размеры сумм собственников жилых и нежилых помещений, начисленных и уплаченных Управляющей организации в отчётный период за коммунальные услуги, а также содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

➤ Размеры сумм задолженности собственников жилых и нежилых помещений в отчётный период за коммунальные услуги, а также содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

➤ Перечень и стоимость услуг и работ, выполненных в отчётный период.

➤ Перечень и стоимость услуг и работ, необходимых к выполнению в текущем году.

4.2. **Управляющая организация имеет право:**

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

4.2.2. Привлекать третьих лиц для выполнения услуг и работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставления коммунальных и прочих услуг.

4.2.3. Предлагать собственникам многоквартирного дома очередность, способ и сроки выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в зависимости от состояния общего имущества, необходимости приведения инженерного оборудования в соответствие с требованиями правил безопасности.

4.2.4. В случае получения предписания от инспектирующих органов на выполнение работ, которые не входят в перечни, определенные п. 3.4. и 3.5. Договора, вынести этот вопрос на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

4.2.5. Осуществлять проверку исправности приборов учёта, целостности на них пломб, а также контроля показаний приборов учёта.

4.2.6. В случае непредставления потребителем коммунальных услуг до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учёта, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных нормативов потребления с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления потребителем коммунальных услуг сведений о показаниях приборов учёта.

4.2.7. Выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в перечнях, определенных п. 3.4. и 3.5. Договора, если их проведение вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью, проживающих в многоквартирном доме, устранения последствий аварий или угрозы нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений. Выполнение таких услуг

осуществляется из денежных средств, уплаченных собственниками за содержание и ремонт помещений. Уведомление собственников помещений об этом осуществляется посредством вывешивания соответствующих объявлений на входных дверях подъездов и/или на специальных информационных стендах при наличии таковых.

4.2.8. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, об использовании таковых не по прямому назначению.

4.2.9. Представлять интересы собственников помещений по вопросам возмещения убытков и причиненного ущерба общему имуществу в многоквартирном доме, вызванных противоправными действиями третьих лиц.

4.2.10. Принимать меры по взысканию с собственников задолженности по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги.

4.2.11. В случае не полной оплаты собственником коммунальной услуги Управляющая организация вправе приостановить предоставление таковой в соответствии с п. 117 Постановления Правительства РФ №354 от 06.05.2011г. "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

4.2.12. Оказывать помощь в подготовке и проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.2.13. Принимать участие в общих собраниях собственников без права голосования.

4.2.14. Вносить предложения собственникам о необходимости проведения внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.2.15. По решению общего собрания собственников привлекать инвестиции в виде капитальных вложений в общее имущество многоквартирного дома.

4.2.16. По решению собственников многоквартирного дома распоряжаться общим имуществом, в том числе заключать договоры аренды, размещения оборудования, предоставление в пользование и т.п., с последующим использованием полученных денежных средств на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также на иные цели, определяемые советом собственников многоквартирного дома.

4.2.17. Обеспечить регистрационный учет проживающих в многоквартирном доме граждан с целью предоставления соответствующих сведений государственной власти и органами местного самоуправления на основании данных регистрационного учета. Оформлять документы, удостоверяющие личность при достижении 14, 20, 45 лет, а также в связи с утратой, заменой паспорта гражданина РФ.

4.2.18. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

4.2.19. Осуществлять за отдельную плату иные услуги собственникам, не оговоренные настоящим Договором.

4.3. Собственник обязуется:

4.3.1. Ежемесячно вносить плату за содержание и ремонт помещения, а также за коммунальные услуги в порядке и срок, предусмотренные настоящим Договором.

4.3.2. 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 помещения.

4.3.3. Использовать помещение по назначению и в пределах, которые установлены Жилищным кодексом РФ.

4.3.4. Поддерживать собственное жилое 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. При этом содержание и ремонт принадлежащего собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме, осуществлять за свой счет.

4.3.5. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также горячей воды, либо химических веществ, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод.

4.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

4.3.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулируемую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям.

4.3.8. В заранее согласованное время обеспечить допуск в занимаемое помещение представителей Управляющей организации или уполномоченных Управляющей организации лиц для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

4.3.9. Не производить переустройство, перепланировку жилого и подсобных помещений без получения соответствующих разрешений в порядке, установленном законодательством.

4.3.10. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и теплоснабжения.

4.3.11. Участвовать в составлении планов работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома.

4.3.12. Участвовать в проведении ежегодного собрания собственников в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

4.3.13. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

4.3.14. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации.

4.3.15. Согласовывать с Управляющей организацией установку за счет собственных средств индивидуальных приборов учета отопления, холодной и горячей воды.

4.3.16. В случае длительного отсутствия, в целях недопущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения, а также газового оборудования).

4.3.17. Извещать Управляющую организацию обо всех изменениях, о количестве фактически проживающих в жилом помещении граждан.

4.3.18. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории согласно: «Правилам пользования жилыми помещениями» (утв. Постановлением Правительства РФ №25 от 21.01.2006г.), «Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда» (утв. Постановлением Госстроя РФ №170 от 27.09.2003г.), а также других правовых и нормативных актов Российской Федерации.

4.3.19. По решению общего собрания собственников помещений оплачивать расходы на капитальный ремонт многоквартирного дома.

4.3.20. Не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.

4.4. Собственник имеет право:

4.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности или другом праве (найма, аренды) помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования.

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.

4.4.2. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

4.4.3. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, не превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети.

4.4.4. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического, инженерного и иного оборудования в установленном законном порядке.

4.4.5. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору самостоятельно и/или в порядке утвержденным общим собранием собственников.

4.4.6. Оплачивать услуги по настоящему Договору с учетом предоставленных в соответствии с законодательством льгот.

4.4.7. Выступать инициатором проведения внеочередных общих собраний собственников в многоквартирном доме.

4.4.8. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

5.1. Цена Договора определяется:

– оплатой работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества согласно Приложения №5 к настоящему Договору в размере 16,64 руб/кв.м, в том числе НДС 20 %;

– стоимостью коммунальных услуг, рассчитанных по утвержденным на соответствующий год тарифам;

- размером общей площади жилого помещения, указанной в Приложении №1.

5.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в зависимости от цены Договора, соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество на текущий год в размере общей площади жилого Помещения Собственника.

5.3. В последующем (на очередной год) размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в Многоквартирном доме уточняется решением общего собрания собственников помещений с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

5.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета устанавливается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в установленном порядке.

5.5. Плата за содержание и ремонт жилого помещения в Многоквартирном доме, плата за коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.6. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

5.7. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 6.2 настоящего Договора пеней указывается отдельной строкой в платежном документе.

5.8. Неиспользование помещений Собственниками, нанимателями и иными лицами жилых помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

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

5.10. В случаях выполнения работ и (или) оказания услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, стоимость этих работ и услуг изменяется в порядке, установленном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.07 г. №491.

5.11. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. №354.

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

5.13. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному) или при отсутствии Собственника, нанимателей жилых помещений осуществляется перерасчет размера их платы.

5.14. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счет Собственников по отдельному договору на основании решения общего собрания Собственников о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации в соответствии с действующим законодательством.

5.15. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности Сторон.

5.16. По оплате собственником за помещение и коммунальные услуги стороны установили расчетный период - календарный месяц с первого по последнее его число.

5.17. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

5.18. До момента пока общим собранием собственников помещений не будет установлен размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме согласно п.п. 5.1, 5.2. Договора, расчеты по содержанию и ремонту общего имущества осуществляются исходя из действующих тарифов, утвержденных в установленном для таких услуг порядке.

5.19. Оплата коммунальных ресурсов осуществляется согласно утвержденным в установленном порядке тарифам ресурсоснабжающих организаций.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

6.2. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п.6.3. настоящего Договора, Собственники, наниматели жилых помещений обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса РФ и настоящим Договором.

6.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственников лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги, Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

6.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством РФ.

7. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

7.1. В соответствии со ст. 45 Жилищного кодекса собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Сроки и порядок проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием собственников.

7.3. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из данных собственников.

7.3. В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с жилищным законодательством РФ к компетенции общего собрания собственников помещений, Управляющая организация вправе направить в адрес собственников предложение о проведении внеочередного собрания собственников помещений. Уведомление собственников помещений об этом осуществляется посредством вывешивания соответствующих объявлений на входных дверях подъездов и/или на специальных информационных стендах при наличии таковых, а также путем направления соответствующего предложения Председателю Совета многоквартирного дома.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕГО РАСТОРЖЕНИЯ

8.1. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами.

8.2. Договор заключен сроком на 3 (три) календарных года.

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

8.4. Настоящий Договор расторгается в следующих случаях:

- Настоящий договор может быть расторгнут досрочно в одностороннем порядке в соответствии со статьями 450-453 Гражданского кодекса Российской Федерации.
- По инициативе общего собрания собственников помещений в случае несоблюдения Управляющей организацией своих обязанностей или принятия решения об изменении формы управления многоквартирным домом.
- По инициативе Управляющей организации, в случае если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для его использования по назначению.
- В случае ликвидации Управляющей организации и, если не определен ее правопреемник.
- По взаимному соглашению Сторон.

8.5. В случае если общим собранием собственников помещений многоквартирного дома работа Управляющей организации признается неудовлетворительной, последней предварительно выносится предупреждение и устанавливается срок для улучшения работы.

8.6. После расторжения настоящего Договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, а также материальные ценности передаются лицу, уполномоченному общим собранием собственников помещений, а в отсутствии такового - администрации г. Одинцово.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон, посредством заключения дополнительного соглашения к нему.

9.2. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством РФ.

9.3. Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для Сторон.

Приложения к настоящему Договору:

1. Копия договора найма или свидетельства о праве собственности.
2. Перечень общего имущества многоквартирного дома
3. Перечень услуг и работ Управляющей организации по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, оплата которых осуществляется из денежных средств, уплаченных собственниками за содержание и ремонт помещений.
4. Перечень работ Управляющей организации по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оплата которых осуществляется из денежных средств, уплаченных собственниками за содержание и ремонт помещений.
5. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений и нанимателей муниципального жилищного фонда многоквартирного дома.

10. РЕКВИЗИТЫ, АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

<p>Управляющая организация: Акционерное Общество «Управление жилищного хозяйства» <u>Адрес местонахождения:</u> 143005, Московская обл., г. Одинцово, ул. Ново-Спортивная д.10. <u>ОГРН</u> 1155032010583 <u>ИНН/КПП</u> 5032217245/503201001, <u>р/с</u> 40702810200450000182 <u>Банк:</u> ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» <u>к/с</u>30101810745250000659<u>БИК</u>044525659 <u>Контактный тел./факс:</u> +7 495 5964541; +7 495 5968216 <u>e-mail:</u>info@ao-ugh.ru</p> <p>Генеральный директор АО «Управление жилищного хозяйства»</p> <p style="text-align: right;">/С. В. Кочевалин/</p>	<p>Собственник: гр. РФ _____ паспортные данные: _____ _____ _____ _____</p> <p style="text-align: center;">/ _____ (собственноручная подпись и собственноручная расшифровка подписи (Ф.И.О.))</p>
---	--

**Перечень
общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу:
Московская область, Одинцовский район, поселок Огарево, дом 4.**

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Количество
1	Межквартирные ж/б лестничные площадки	м ²	по техническому паспорту
2	Лестницы ж/б (подъездные и приподъездные)	м ²	по техническому паспорту
3	Лифтовые шахты ж/б	м ²	по техническому паспорту
4	Лифтовые кабины	шт.	по техническому паспорту
5	Коридоры (внутриподъездные)	м ²	по техническому паспорту
6	Технический этаж (над помещениями этажа)	м ²	по техническому паспорту
7	Чердачное помещение	м ²	по техническому паспорту
8	Технический подвал	м ²	по техническому паспорту
9	Мусоропровод	шт	по техническому паспорту
10	Крыши	м ²	по техническому паспорту
11	Электрическая проводка	м	по техническому паспорту
12	Ограждающие несущие и ненесущие конструкции	м	по техническому паспорту
13	Санитарно-техническое оборудование	шт	по техническому паспорту
14	Тепловой пункт	шт	по техническому паспорту
15	Предподъездные лавочки	шт	по техническому паспорту
16	Земельный участок	м ²	по кадастровому паспорту
Инженерное оборудование			
Системы теплоснабжения			
17	Трубопроводы;	м	по техническому паспорту
18	Отопительные приборы;	шт	по техническому паспорту
19	Приборы КИП (манометры, термометры, приборы учета тепловой энергии и теплоносителя)	шт	по техническому паспорту
20	Запорная арматура, задвижки, вентили.	шт	по техническому паспорту
Системы холодного водоснабжения			
21	Водопроводные трубы	м	по техническому паспорту
22	Запорная арматура, задвижки, вентили	шт	по техническому паспорту
23	Приборы КИП	шт	по техническому паспорту
Системы водоотведения (канализации)			
24	Канализационные трубы (диам мм)	м	по техническому паспорту
Системы газоснабжения			
25	Газовые трубы	м	по техническому паспорту
26	Задвижки вентили	шт	по техническому паспорту
Системы электроснабжения			

27	Шкафы вводных и вводно-распределительных устройств, начиная с входных зажимов питающих кабелей или от вводных изоляторов на зданиях, питающихся от воздушных электрических сетей, с установленной в них аппаратурой защиты, контроля и управления.	шт	по техническому паспорту
28	Внутридомовые электрические сети питания электроприемников общедомовых потребителей;	м	по техническому паспорту
29	Этажные щитки и шкафы, в том числе слаботочные с установленными в них аппаратами защиты и управления, а также электроустановочными изделиями, за исключением квартирных счетчиков энергии	шт	по техническому паспорту
30	Осветительные установки общедомовых помещений с коммутационной и автоматической аппаратурой их управления, включая светильники, установленные на лестничных клетках, поэтажных коридорах, в вестибюлях, подъездах, лифтовых холлах, у мусоросбросов и мусоросборников, в подвалах и технических подпольях, чердаках, подсобных помещениях и встроенных в здание помещениях	шт	по техническому паспорту
31	Силовые и осветительные установки, автоматизации котельных и установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов и других помещений;	шт	по техническому паспорту
32	Электрические установки систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств (АЗУ) дверей дома.	шт	по техническому паспорту

От Управляющей организации:

**Акционерное Общество
«Управление жилищного хозяйства»**

Генеральный директор
АО «Управление жилищного хозяйства»

От Собственника:

_____/_____
(собственноручная подпись и собственноручная расшифровка подписи
(ф.и.о.))

_____/ С. В. Кочевалин /

**Перечень
услуг и работ Управляющей организации по содержанию общего имущества в
многоквартирном доме, оплата которых осуществляется из денежных средств, уплаченных
собственниками за содержание и ремонт помещений.**

1. Устранение незначительных неисправностей во внутридомовых инженерных системах отопления, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения, в том числе:
 - а) регулировка трёхходовых кранов;
 - б) смена прокладок в водопроводных кранах;
 - в) уплотнение сгонов;
 - г) устранение засоров;
 - д) набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках;
 - е) мелкий ремонт теплоизоляции;
 - ж) устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре;
 - з) разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек;
 - и) очистка от накипи запорной арматуры.
2. Укрепление трубопроводов внутридомовых инженерных систем.
3. Прочистка внутридомовых инженерных систем водоотведения.
4. Проверка исправности канализационных вытяжек.
5. Проветривание колодцев, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества в многоквартирном доме.
6. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, в том числе:
 - а) протирка и смена перегоревших электрических лампочек в помещениях общего пользования в многоквартирном доме;
 - б) смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей;
 - в) мелкий ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения.
7. Проверка заземляющих контактов и соединений с внутриквартирными линиями (сетями, кабелями) заземления.
8. Проверка заземления оболочки электрического кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
9. Проверка наличия тяги в каналах систем вентиляции и кондиционирования, дымоходах и газоходах.
10. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в многоквартирных домах.
11. Промазка мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
12. Регулировка и наладка внутридомовых инженерных систем отопления.
13. Регулировка и наладка внутридомовых инженерных систем вентиляции.
14. Очистка и промывка водопроводных кранов внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения.
15. Промывка и опрессовка внутридомовых инженерных систем отопления.
16. Регулировка и наладка систем автоматического управления внутридомовыми инженерными системами.
17. Уборка общих помещений в многоквартирном доме (в том числе мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли в лестничных клетках).
18. Удаление с крыш снега и наледей.
19. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
20. Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов.
21. Удаление бытовых отходов из многоквартирного дома и их вывоз, вывоз бытовых отходов из бункеров, вывоз (замена) контейнеров, расположенных на земельном участке, на котором расположен многоквартирный дом.
22. Уборка и очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества
23. Озеленение территории, уход за элементами озеленения, находящимися на участке, входящем в состав общего имущества.
24. Поливка тротуаров и замощенной территории, находящихся на земельном участке, входящем в состав общего имущества.
25. Услуги, оказываемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период:
 - а) утепление чердачных перекрытий;
 - б) утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях;
 - в) укрепление и ремонт парапетных ограждений;
 - г) проверка исправности слуховых окон и жалюзи;
 - д) изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках;
 - е) ремонт, регулировка, испытание внутридомовых инженерных систем отопления;
 - ж) утепление бойлеров;
 - з) утепление и прочистка каналов систем вентиляции и кондиционирования, дымоходов и газоходов;

- и) замена разбитых стекол окон и дверей помещений общего пользования;
- к) консервация поливочных систем;
- л) проверка состояния продухов в цоколях зданий;
- м) ремонт и утепление наружных водоразборных кранов;
- н) установка и регулировка датчиков на входных дверях;
- о) ремонт и укрепление входных дверей.

26. Услуги, оказываемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний период:

- а) укрепление водосточных труб, колен, воронок;
- б) расконсервирование и ремонт поливочной системы;
- в) снятие пружин на входных дверях в подъезды;
- г) ремонт оборудования детских, спортивных и иных площадок, находящихся на земельном участке, входящем в состав общего имущества;
- д) ремонт просевших отмосток.

Санитарное содержание придомовой территории:

1. Уборка в зимний период:

- подметание свежевывпавшего снега - 1 раз в сутки;
- посыпка территорий противогололедными материалами - 1 раз в сутки;
- подметание территорий в дни без снегопада - 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток;
- уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки.

2. Уборка в теплый период:

- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см - 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток;
- промывка урн - 1 раз в месяц;
- уборка газонов - 1 раз в сутки;
- выкашивание газонов - 3 раза в сезон;
- поливка газонов, зеленых насаждений - 2 раза в сезон;
- уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;
- подметание территорий в дни выпадения обильных осадков - 1 раз в двое суток;
- стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев - 1 раз в год;
- протирка указателей - 5 раз в год.

Санитарное содержание лестничных клеток:

1. Влажное подметание лестничных площадок и маршей:

- нижних трех этажей - 5 дней в неделю;
- выше третьего этажа - 2 раза в неделю, в домах с лифтами - 1 раз в неделю;
- влажное подметание перед загрузочными клапанами мусоропроводов - 5 дней в неделю.

2. Мытье лестничных площадок и маршей - 2 раза в месяц, (в домах с лифтами - 1 раз в месяц).

3. Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов - 2 раза в месяц.

4. Мытье окон в подъездах - 2 раза в год.

5. Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков - 2 раза в год.

6. Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков - 1 раз в месяц.

Обслуживание мусоропроводов:

1. Профилактический осмотр мусоропроводов - 2 раза в месяц.

2. Мойка нижней части ствола и шабера мусоропровода, очистка и дезинфекция всех элементов мусоропровода, дезинфекция мусоросборников - один раз в месяц.

3. Удаление мусора из мусороприемных камер, уборка мусороприемных камер, мойка сменных мусоросборников - 5 дней в неделю.

4. Устранение засоров - по мере необходимости.

<p>От Управляющей организации: Акционерное Общество «Управление жилищного хозяйства»</p> <p>Генеральный директор АО «Управление жилищного хозяйства»</p> <p>_____ / С. В. Кочевалин /</p>	<p>От Собственника:</p> <p>_____ / _____ <i>(собственноручная подпись и собственноручная расшифровка подписи</i> <i>(Ф.И.О.)</i></p>
--	--

**Перечень
работ Управляющей организации по текущему ремонту общего имущества в
многоквартирном доме, оплата которых осуществляется из денежных средств, уплаченных
собственниками за содержание и ремонт помещений**

1. Фундаменты.

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.

2. Стены и фасады.

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.

3. Перекрытия.

Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

4. Крыши.

Усиление элементов деревянной стропильной системы, антирептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Оконные и дверные заполнения.

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

6. Межквартирные перегородки.

Усиление, смена, заделка отдельных участков.

7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

8. Полы

Замена, восстановление отдельных участков.

9. Внутренняя отделка.

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях.

10. Центральное отопление

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления включая домовые котельные.

11. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение.

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки в жилых зданиях.

12. Электроснабжение и электротехнические устройства.

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.

13. Вентиляция.

Замена и восстановление работоспособности внутрименовой системы вентиляции включая собственно вентиляторы и их электроприводы.

14. Мусоропроводы.

Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шибберных устройств.

15. Специальные общедомовые технические устройства.

Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с Управляющей организацией, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.

16. 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.

От Управляющей организации:

От Собственника:

Акционерное Общество

«Управление жилищного хозяйства»

Генеральный директор

АО «Управление жилищного хозяйства»

_____/_____
(собственноручная подпись и собственноручная расшифровка подписи
(Ф.И.О.)

_____/ С. В. Кочевалин /

**Размер платы
за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений и нанимателей
муниципального жилищного фонда многоквартирного дома, расположенного по адресу:
Московская область, Одинцовский район, поселок Огарево, дом 4.**

№ п/п	Структура платы за содержание и ремонт	Размер платы руб. /кв.м. (с учетом НДС 20%)
1	Содержание придомовой территории	по типу и благоустройству МКД
2	Санитарное содержание мест общего пользования	по типу и благоустройству МКД
3	Дератизация	по типу и благоустройству МКД
4	Содержание лифтов	по типу и благоустройству МКД
5	Текущий ремонт жилого фонда	по типу и благоустройству МКД
6	Техническое обслуживание и ремонт инженерного оборудования и конструктивных элементов	по типу и благоустройству МКД
7	Противопожарные мероприятия	по типу и благоустройству МКД
6	Очистка вентканалов	по типу и благоустройству МКД
9	Общеэксплуатационные расходы	по типу и благоустройству МКД
10	Прочие затраты	по типу и благоустройству МКД
11	Вывоз и захоронение ТБО	по типу и благоустройству МКД
	ИТОГО:	19,64

От Управляющей организации:
**Акционерное Общество
«Управление жилищного хозяйства»**

От Собственника:

Генеральный директор
АО «Управление жилищного хозяйства»

_____/_____
(собственноручная подпись и собственноручная расшифровка подписи
(ф.и.о.))

_____/ С. В. Кочевалин /