

ДОГОВОР № ____ -УПР/Плг.18
управления многоквартирным домом

г. Москва

«--» января 2015 года

гр. _____, именуемый в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и

ООО «Горжилкомплекс», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Солодкого Валерия Алексеевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые далее «Стороны», заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Термины, используемые в Договоре

Термины, наименованные в Договоре с заглавной буквы, могут указываться в Договоре с прописной буквы и, если контекст не определяет иное, имеют в тексте Договора следующее значение:

1.1. **Собственник** – лицо, владеющее на праве собственности Помещением в Многоквартирном доме, либо право собственности которого будет зарегистрировано в будущем на основании договора о получении Помещения в собственность (соинвестор/лицо, заключившее предварительный договор купли-продажи и до момента наступления регистрации права собственности на Помещение принявшее обязательства по оплате услуг, связанных с содержанием Помещения и обеспечением его Коммунальными услугами). **Доля в праве общей собственности на Общее имущество** в Многоквартирном доме Собственника Помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади принадлежащего ему Помещения. Собственник помещения несет бремя содержания принадлежащего ему Помещения и Общего имущества в Многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание Общего имущества в Многоквартирном доме, бремя которых несет Собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на Общее имущество в таком доме.

1.2. **Владелец** – физическое лицо, пользующееся с разрешения Собственника Помещением на иных законных основаниях, а также доверенное лицо, действующее от имени Собственника в установленном законом порядке. В целях толкования настоящего Договора под Владелец также понимаются совместно проживающие с Собственником в Помещении лица.

1.3. **Многоквартирный дом** – индивидуально определенное здание, фундаментально связанное с землей, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Академика Пилюгина, д. 18, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных функционально-определенных целей (Помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности собственников помещений.

1.4. **Помещение** – структурно обособленная часть Многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования - проживания или иного функционально-определенного назначения: жилые (квартиры) и нежилые (офисные) помещения.

Перечень и характеристика Помещений, принадлежащих Собственнику, указывается Сторонами в Приложении №1 к настоящему Договору.

1.5. **Общее имущество** - имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, находящееся в общей долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений, тесно связанное с ними и следующие их судьбе. В состав Общего имущества в Многоквартирном доме входят:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

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 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 данном доме за пределами или внутри Помещений и обслуживающее более одного Помещения;

е) земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства (данный подпункт вступает в силу с момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета в соответствии с действующим законодательством);

ж) иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома объекты.

Состав Общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается и определен исходя из сведений, содержащихся в Техническом паспорте на здание и технической документации на Многоквартирный дом.

1.6. **Места общего пользования** – помещения, относящиеся к Общему имуществу в Многоквартирном доме, в т.ч. коридоры, холлы, лестничные клетки, колясочные, технические помещения, необходимые для осуществления охранных мероприятий, размещения обслуживающего персонала.

1.7. **Услуги** - совокупность услуг по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме, Функционированию круглосуточного пропускного режима и Коммунальных услуг.

1.8. **Управление Многоквартирным домом** – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение надлежащего Содержания и Текущего ремонта и организацию обеспечения собственников коммунальными и прочими услугами в интересах собственников помещений как потребителей указанных услуг. Перечень услуг по Управлению установлен в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.9. **Содержание** – комплекс работ и услуг по поддержанию в исправном состоянии элементов и инженерных систем, заданных параметров и режимов работы конструкций, оборудования и технических устройств, относящихся к Общему имуществу. Перечень работ и услуг по содержанию установлен в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.10. **Текущий ремонт** – комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем, относящихся к Общему имуществу (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтового оборудования). Перечень работ по текущему ремонту установлен в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.11. **Функционирование круглосуточного пропускного режима** - услуги по организации пропускного режима прохода в Многоквартирный дом (функционирование круглосуточной службы охранников) в соответствии с утвержденным «Положением об организации пропускного режима прохода в Многоквартирный дом», определяющим организацию и порядок функционирования пропускного режима прохода на территории Многоквартирного дома, решением общего собрания включенные в состав обязательных расходов, связанных с содержанием Общего имущества.

1.12. **Капитальный ремонт** – комплекс работ, необходимый для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также необходимости замены соответствующих элементов Общего имущества. Капитальный ремонт Общего имущества проводится на основании решения общего собрания собственников.

1.13. **ТСЖ** - созданное в Многоквартирном доме и в установленном порядке зарегистрированное в качестве юридического лица некоммерческое объединение собственников помещений в Многоквартирном доме Товарищество собственников жилья «Пилюгина, 18». В рамках настоящего Договора при взаимодействии с Управляющей организацией от имени ТСЖ выступают его исполнительные органы (председатель правления/ правление).

1.14. **Ресурсоснабжающие организации** - юридические лица независимо от организационно-правовой формы, производящие и осуществляющие продажу коммунальных ресурсов (воды, электроэнергии, тепловой энергии).

1.15. **Специализированные обслуживающие организации** – организации, привлекаемые для оказания и выполнения отдельных видов услуг и работ, связанных с Содержанием и Текущим ремонтом общего имущества в Многоквартирном доме, а также для оказания дополнительных услуг (как то, но не ограничиваясь: обслуживание лифтов, вывоз мусора, обслуживание слаботочных систем, обслуживание противопожарных систем, дератизационные и дезинсекционные работы).

1.16. **Лицевой счет** – аналитический счет в автоматизированной расчетной системе, предназначенной для учета всех операций по счету, служащий для учета объема оказанных Услуг, поступлений и расходов денежных средств, внесенных по Договору в счет оплаты Услуг. Все записи по лицевому счету производятся бухгалтером Управляющей организации. Лицевой счет имеет индивидуальный номер для каждого Собственника.

1.17. **Положения** – положения, регулирующие порядок проведения ремонтно-отделочных работ в Многоквартирном доме, функционирование пропускного режима прохода и проезда на территорию Многоквартирного дома, иные положения, если такие будут приняты, утвержденные и одинаково установленные для всех Собственников и Владельцев и в их интересах и направленные на обеспечение нормального функционирования Многоквартирного дома, соблюдение требований действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, в том числе государственных санитарно-эпидемиологических правил, гигиенических и иных нормативов, требований пожарной и иной безопасности в помещениях и в Многоквартирном доме.

2. Общие положения

2.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме.

2.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в Многоквартирном доме.

2.3. Управляющая организация осуществляет свою деятельность в интересах всех Собственников помещений в Многоквартирном доме. Деятельность Управляющей организации направлена на создание нормальных условий функционирования Многоквартирного дома, обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственников и Владельцев в Многоквартирном доме, надлежащего содержания Общего имущества в Многоквартирном доме, а также обеспечение их коммунальными услугами.

2.4. Вопросы распоряжения Общим имуществом в Многоквартирном доме относятся к исключительной компетенции общего собрания собственников. Передача прав по управлению Многоквартирным домом не влечет перехода к Управляющей организации прав собственности на Помещения и/или Общее имущество в Многоквартирном доме.

2.5. Помимо условий настоящего Договора, Управляющая организация и Собственник обязуются руководствоваться требованиями гражданского и жилищного законодательства, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг, Правилами пользования жилыми помещениями, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и г. Москвы,

регулирующими отношения в соответствии с целью и предметом настоящего Договора.

3. Предмет Договора

3.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Управляющая организация обязуется в течение срока действия настоящего Договора оказывать Собственнику Услуги по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять Собственнику, а также Владельцам Коммунальные услуги, а Собственник обязуется оплачивать эти Услуги в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором.

3.2. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения настоящего Договора:

- а) серия, тип постройки: индивидуальный проект;
- б) год постройки (ввода в эксплуатацию): 2007;
- в) количество подъездов: 2;
- г) этажность: переменная этажность 10, 10, 13, 15 этажей;
- д) количество лифтов: 8;
- е) количество квартир: 106;
- ж) общая площадь жилых помещений (исходя из проектной документации и представленных свидетельств): ___

кв.м.;

3.3. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома настоящим Договором не регулируются. Капитальный ремонт проводится на основании решения собственников Управляющей или иной выбранной ими организацией, на основании утвержденного расчета расходов, либо ТСЖ за счет обязательных членских взносов, вносимых Собственниками Помещений.

3.4. Во избежание возможных недоразумений, настоящим Стороны договорились, что ни одно положение настоящего Договора не будет истолковано Сторонами таким образом, что Услуги, предоставление которых является предметом настоящего Договора, должны предоставляться исключительно лично Управляющей организацией. Управляющая организация вправе в любое время, если это не противоречит законодательству, привлечь для оказания Услуг любое третье лицо по своему усмотрению. При этом Управляющая организация будет отвечать за действия такого третьего лица перед Собственником, как за свои собственные.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Общие обязанности Сторон:

4.1.1. Принимать необходимые меры к поддержанию Многоквартирного дома в надлежащем состоянии, не осуществлять действий и принимать меры к недопущению действий со стороны третьих лиц, наносящих ущерб составляющим частям Многоквартирного дома, Общему имуществу в Многоквартирном доме, жизни и здоровью людей, а также препятствующих нормальному функционированию Многоквартирного дома.

4.2. Обязанности Управляющей организации:

4.2.1. Осуществлять Управление Многоквартирным домом в соответствии с целями и условиями настоящего Договора, в объемах, необходимых для нормального функционирования Многоквартирного дома, а также нормами действующего законодательства, с наибольшей выгодой в интересах всех Собственников помещений в Многоквартирном доме (Приложение № 2 к настоящему Договору).

4.2.2. Оказывать услуги и выполнять работы по Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов (Приложение № 2 к настоящему Договору).

4.2.3. Оказывать услуги по Функционированию круглосуточного пропускного режима прохода в Многоквартирный дом в соответствии с утвержденным Положением, из расчета функционирования трех постов (два основных, один подменный), размещенных в двух подъездах Многоквартирного дома.

4.2.4. Предоставлять Коммунальные услуги Собственникам, иным законным Владельцам, в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение
- б) горячее водоснабжение
- в) водоотведение
- г) электроснабжение
- д) отопление

4.2.5. Организовать предоставление дополнительных услуг (телевидения, домофона, услуг доступа к сети Интернет и т.п.).

4.2.6. В целях исполнения своих обязательств по настоящему Договору по своему усмотрению проводить выбор специализированных обслуживающих и ресурсоснабжающих организаций, а также заключить с ними договоры в интересах собственников. Контролировать и требовать исполнения ими договорных обязательств. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения ими договорных обязательств. Осуществлять приемку работ и услуг, выполненных и оказанных специализированными обслуживающими и ресурсоснабжающими организациями.

4.2.7. Заранее информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении Коммунальных услуг, услуг качеством ниже, чем нормативно допустимое, за исключением аварийных ситуаций, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в

случае личного обращения - немедленно.

4.2.8. Принимать участие в приемке в эксплуатацию индивидуальных (квартирных) приборов учета Коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксации начальных показаний приборов.

4.2.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, в т.ч. на действия (бездействие) специализированных обслуживающих и ресурсоснабжающих организаций, вести их учет, в установленные сроки принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного обращения информировать Собственника о принятом решении по заявленному вопросу.

4.2.10. По письменному запросу Собственника предоставлять ему информацию, связанную с исполнением настоящего Договора.

4.2.11. В целях наиболее качественного исполнения настоящего Договора организовать информационную работу с Собственниками, в том числе: размещать в доступных для обозрения местах (на информационных стендах и т.п.) объявления с указанием номеров телефонов охранной и иных служб; именах ответственных должностных лиц, их телефонах, часах приема; информацию о размере платы за Услуги и ее изменении; информацию о плановых отключениях, их продолжительности и причинах и т.п.

4.2.12. Систематически проводить технические осмотры Общего имущества в Многоквартирном доме.

4.2.13. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника/Владельца в нормативные сроки, установленные законодательством. Вести регистрацию поступающих заявок на бумажном носителе (Оперативный диспетчерский журнал).

4.2.14. Подготавливать предложения собственникам относительно необходимости проведения капитального ремонта, необходимого объема работ, перечня и сроков их выполнения, расчет расходов на их выполнение и размер платы за капитальный ремонт для каждого собственника.

4.2.15. Вести Лицевой счет Собственника. Осуществлять хранение копий правоустанавливающих документов на Помещение, а также иных документов, являющихся основанием для проживания Собственника, с момента их предоставления.

4.2.16. Осуществлять начисление и сбор платы за Услуги.

4.2.17. Выдавать Собственнику платежные документы (счета) для оплаты Услуг не позднее 25 числа оплачиваемого месяца путем размещения платежного документа в почтовом ящике Собственника. В случае неполучения Собственником счета, Собственник по телефону информирует Управляющую организацию о необходимости повторного выставления счета. По требованию Собственника Управляющая организация выдает Собственнику счета на предоплату.

4.2.18. В порядке, установленном настоящим Договором, информировать Собственника об изменении размера платы за Услуги.

4.2.19. По требованию Собственника производить сверку расчетов по оплате Услуг, начисленным пеням.

4.2.20. В пределах своей компетенции и при наличии соответствующего согласования со стороны ТСЖ, по требованию Собственника/Владельца выдавать справки и иные документы установленного образца в отношении Помещения Собственника, в срок не более 3 рабочих дней с момента обращения.

4.2.21. Организовать ведение паспортной работы в части регистрации Собственников и иных законных пользователей по месту жительства/месту пребывания путем заключения соответствующего договора с ГУ ИС района.

4.2.22. Участвовать во всех проверках и обследованиях Многоквартирного дома, в т.ч. проводимых соответствующими контролирующими и проверяющими органами, а также в составлении актов по факту проведенных проверок, в порядке, установленном разделами 6, 7 настоящего Договора.

4.2.23. Устанавливать и фиксировать факты причинения вреда имуществу Собственника путем составления соответствующих актов, в порядке, установленном разделом 7 настоящего Договора.

4.2.24. Принимать и хранить проектную, техническую, а также исполнительную и иную документацию на Многоквартирный дом, полученную от прежней управляющей организации (перечень полученной технической и иной документации определяется в акте приемки-передачи технической документации). Вносить в нее соответствующие изменения, в т.ч. по результатам проводимых осмотров. По требованию Собственника предоставлять возможность для ознакомления с указанной документацией.

4.2.25. Осуществлять ведение бухгалтерской, статистической и иной документации по управлению Многоквартирным домом.

4.2.26. Согласно нормативным требованиям осуществлять от имени и за счет собственников регистрацию и страхование опасных производственных объектов (лифтов).

4.2.27. Оказать содействие уполномоченным организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями (ст. 4 ЖК РФ).

4.2.28. В соответствии с оформленным решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме заключить договор страхования объектов Общего имущества в данном доме, за отдельную от настоящего Договора плату Собственника, с отобранной на конкурсной основе страховой организацией.

4.2.29. Предоставлять Собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет представляется на общем собрании собственников помещений, а в случае проведения собрания в заочной форме - в письменном виде размещается на информационных стендах в Многоквартирном доме. Форма отчета утверждается Управляющей организацией.

4.2.30. В рамках настоящего Договора совершать юридически значимые и иные действия, направленные на управление Многоквартирным домом.

4.2.31. Выполнять иные действия в соответствии с решениями Собственников.

4.3. Управляющая организация вправе:

4.3.1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств по настоящему Договору. Оказывать Услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц.

4.3.2. Требовать от Собственника своевременного внесения платы за Услуги. Начислять Собственнику пени в соответствии с п.14 ст.155 ЖК РФ. Принимать меры по взысканию задолженности Собственника по оплате Услуг самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц, уступать право требования; передавать информацию о наличии задолженности службе судебных приставов, в бюро кредитных историй.

4.3.3. В порядке и в случаях, предусмотренным действующим законодательством и разделом 8 настоящего Договора, приостановить или ограничить предоставление Собственнику Коммунальных услуг.

4.3.4. Осуществлять технический надзор за проведением ремонтно-строительных работ, проводимых в Помещении Собственника. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве или перепланировке Помещения, Общего имущества.

4.3.5. В согласованное с Собственником время проводить осмотры технического состояния инженерных коммуникаций и иного оборудования, находящегося в помещении Собственника и относящегося к Общему имуществу. При необходимости проводить ремонтные работы на указанных объектах Общего имущества. При этом Управляющая организация обязана уведомить Собственника, при необходимости – письменно, не позднее 3 календарных дней о необходимости предоставления доступа в помещение Собственника для проведения осмотра/ремонтных работ. В случае аварийных ситуаций, как в Помещении Собственника, так и за его пределами, Собственник обязан предоставлять доступ в Помещение по первому требованию Управляющей организации без соблюдения сроков предварительного уведомления.

4.3.6. Проводить проверку правильности работы приборов учета в Помещении Собственника. В случае установления несоответствия показаний по индивидуальным приборам учёта, предоставляемых Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний приборов учета.

4.3.7. Использовать нежилые помещения в доме, предназначенные для размещения службы эксплуатации, диспетчерской службы, охраны.

4.3.8. При наличии задолженности Собственника по оплате Услуг по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме приостановить в отношении Собственника оказание услуг по Управлению в части выдачи Собственнику копий финансово-лицевого счета, справок, иных документов в отношении его Помещения до момента погашения Собственником образовавшейся задолженности.

4.3.9. При наличии задолженности Собственника по оплате Услуг по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме приостановить в отношении Собственника оказание дополнительных услуг (телевидения, домофона) и/или Платных услуг (отключение стояков, замена/ремонт сантехнического оборудования Собственника и т.п.) в отношении его Помещения до момента погашения Собственником образовавшейся задолженности (за исключением устранения аварийных ситуаций).

4.3.10. Готовить предложения (Смету доходов и расходов) по установлению размера платы за Услуги по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме на основании перечня работ и услуг, на будущие периоды, направлять их на рассмотрение и утверждение Собственников.

4.3.11. Применять на основе утвержденной Сметы доходов и расходов по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме размеры платежей за Услуги по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме.

4.3.12. При оказании услуг в Многоквартирном доме Собственнику третьими лицами, осуществлять начисления, включать в платежные документы и проводить платежи Собственника транзитом данным третьим лицам в соответствии с условиями агентских договоров с третьими лицами без взимания с Собственника комиссионных.

4.4. Собственник обязуется:

4.4.1. Исполнять условия настоящего Договора.

4.4.2. Выполнять обоснованные указания Управляющей организации, направленные на исполнение настоящего Договора, в т.ч. соблюдение Положений.

4.4.3. Использовать Помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии.

4.4.4. За свой счет осуществлять содержание и ремонт Помещения, инженерных сетей и оборудования, находящегося внутри помещения и не относящегося к Общему имуществу.

4.4.5. Бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства и зеленым насаждениям.

4.4.6. Соблюдать права и законные интересы соседей, правила содержания Общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в Местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

4.4.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими и другими приборами. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с Управляющей организацией возможность их установки в Помещении.

4.4.8. Проводить ремонтные работы в Помещении, связанные с его переустройством и/или перепланировкой, в порядке, установленном законодательством РФ. Информировать Управляющую организацию о сроках проведения работ. При производстве любых ремонтно-строительных работ не нарушать требований строительных норм и правил, в т.ч. влекущих какие-либо изменения в Общем имуществе или нарушающих заданные параметры его работы. Обеспечить вывоз строительного и/или крупногабаритного мусора во время проведения ремонтно-отделочных работ.

4.4.9. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

4.4.10. При обнаружении неисправностей и сбоев в работе инженерных коммуникаций и иного оборудования, как в Помещении Собственника, так и в Общем имуществе, немедленно сообщать об этом в диспетчерскую службу Управляющей организации.

4.4.11. При длительном отсутствии, либо неиспользовании Помещения в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны, а также телефоны иных лиц, которые могут обеспечить доступ в Помещение Собственника при его отсутствии в городе. При аварии в Помещении Собственника и непредставлении Собственником доступа в Помещение более 24 часов, представители Управляющей организации в составе комиссии с участием сотрудника милиции и соседей Собственника вправе вскрыть Помещение Собственника для устранения аварии, в случае, если возникшая авария препятствует нормальному функционированию общедомовых систем (из-за возникшей аварии до момента устранения ее причины невозможно запустить стояки ХВС, ГВС, отопления). Ущерб, причиненный имуществу Собственника при вскрытии Помещения, возмещению не подлежит.

4.4.12. В заранее согласованное Сторонами время допускать в Помещение сотрудников Управляющей организации, должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических и ремонтных работ, устранения аварий, осмотра инженерных коммуникаций и иного оборудования, а также осмотра приборов учета и снятия с них показаний.

4.4.13. Соблюдать установленный пропускной режим на территории Многоквартирного дома. В обязательном порядке информировать соответствующие службы Управляющей организации о лицах, которым должен быть обеспечен проход на территорию Многоквартирного дома.

4.4.14. После получения сообщения (уведомления) от Управляющей организации (по телефону или иным способом) связаться и, при необходимости, в согласованное Сторонами время, прибыть в офис Управляющей организации.

4.4.15. В течение 5 рабочих дней уведомить Управляющую организацию о переходе права собственности на Помещение, принадлежащее Собственнику. Предоставить документы, подтверждающие переход права.

4.4.16. Вносить плату за Услуги в порядке, размере и в сроки, установленные настоящим Договором.

4.4.17. В целях правильного расчета платы за холодное и горячее водоснабжение и водоотведение не позднее 5 числа текущего месяца предоставлять в бухгалтерию Управляющей организации показания приборов учета за истекший месяц, а при их отсутствии (или не введении в эксплуатацию) - количестве лиц, фактически проживающих/осуществляющих ремонтно-строительные работы в Помещении). В случае не согласия с выставленными показаниями прибора учета Собственник вправе обратиться к Управляющей организации для проведения совместного осмотра и снятия показаний прибора учета.

4.4.18. В интересах всех Собственников и с целью обеспечения нормального функционирования Многоквартирного дома добровольно соблюдать Положения, принимаемые в соответствии с п. 1.17. настоящего Договора.

4.4.19. Ознакомить всех лиц, использующих Помещение, принадлежащее Собственнику, с условиями настоящего Договора, Положениями, нести ответственность за их действия.

4.4.20. Собственник также обязуется соблюдать следующие требования/ограничения:

а) Не использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов;

б) Не производить слив теплоносителя из системы отопления;

в) Самовольно не присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на Многоквартирный дом или в технический паспорт Помещения;

г) Самовольно не производить перенос общедомовых инженерных систем;

д) Самовольно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в Помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;

е) При выполнении отделочных работ, не выполнять работы, ограничивающие или закрывающие доступ к общедомовым коммуникациям, запорной арматуре;

ж) Самовольно не нарушать пломбы на приборах учета, не демонтировать приборы учета и не осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;

з) Не использовать лифты для транспортировки строительных материалов без соответствующей упаковки и принятия мер, обеспечивающих возможность повреждения кабины лифта;

и) Не складировать строительный и крупногабаритный мусор в контейнеры для бытового мусора, а также сбрасывать строительный мусор в мусоропровод.

к) Самовольно, без наличия соответствующего согласия собственников, не осуществлять увеличение площади Помещения за счет присоединения к своему Помещению помещений, относящихся к Общему имуществу (холлов, чердаков и т.п.).

4.5. Собственник вправе:

4.5.1. Требовать от Управляющей организации исполнения ее обязательств по настоящему Договору.

4.5.2. Получать Услуги надлежащего качества, безопасные для жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.

4.5.3. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии расчетов за Услуги. Осуществлять сверку расчетов.

4.5.4. Получать от Управляющей организации дополнительные платные услуги, не входящие в перечень по настоящему Договору (дополнительно выполняемые в Помещении Собственника), за дополнительную плату. Размер платы за дополнительные платные услуги устанавливается в Прейскуранте дополнительных платных услуг.

4.5.5. В случае необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временном ограничении холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, отопления (отключении стояков).

5. Размер платы за Услуги, порядок расчетов

5.1. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

а) перечнем и стоимостью услуг по Управлению Многоквартирным домом, стоимостью услуг и работ по Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме, приведенных в Приложении к настоящему Договору;

б) стоимостью Коммунальных услуг, рассчитанных в соответствии с данным разделом настоящего Договора.

в) стоимостью услуг по Функционированию круглосуточного пропускного режима, исходя из утвержденного размера платы на Общем собрании собственников.

5.2. Размер платы за Услуги по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме, Функционированию круглосуточного пропускного режима, предусмотренные п.п. 1.8. - 1.11. настоящего Договора, устанавливается в Приложении № 3 к настоящему Договору.

5.3. Размер платы за Коммунальные услуги, предусмотренные настоящим Договором, определяется следующим образом:

5.3.1. Размер платы за отопление определяется исходя из размера общей площади Помещения, принадлежащего Собственнику, и тарифов на отопление, установленных органами государственной власти города Москвы в порядке, установленном федеральным законодательством на соответствующий календарный год/период.

5.3.2. Размер платы за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии (или не введении в эксплуатацию) - исходя из нормативов потребления (с учетом фактически проживающего количества лиц /осуществляющих ремонтно-строительные работы в Помещении), и тарифов на холодное, горячее водоснабжение и водоотведение, установленных органами государственной власти города Москвы в порядке, установленном федеральным законодательством на соответствующий календарный год/период.

Расчет по поквартирным приборам учета за горячее и холодное водоснабжение, водоотведение производится после введения их в эксплуатацию, снятия первоначальных показаний и при условии соблюдения норм технического обслуживания и поверки приборов учета Собственником.

5.3.3. Размер платы за электроснабжение определяется исходя из показаний квартирного прибора учета и тарифов на электрическую энергию, установленных Региональной энергетической комиссией города Москвы в порядке, установленном федеральным законодательством на соответствующий календарный год/период.

5.4. В случае изменения в установленном порядке тарифов на Коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы с даты введения их в действие соответствующим нормативным актом органа государственной власти города Москвы.

5.6. Размер платы за Услуги по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме, Функционированию круглосуточного пропускного режима, устанавливается в соответствии с действующим законодательством решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме на срок не менее одного года. В случае если общим собранием собственников до окончания периода, на который первоначально был установлен размер платы за Услуги по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме, Функционированию круглосуточного пропускного режима, не принято решения об установлении иного размера платы, размер платы за указанные Услуги подлежит ежегодной индексации (изменению) с первого числа месяца, следующего за каждым истекшим календарным годом, на установленный Госкомстатом индекс потребительской цены в городе Москве по категории услуг «*содержание и ремонт жилья для граждан собственников жилья в результате приватизации*» за истекшие 12 календарных месяцев, если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома.

5.7. В случае наступления обстоятельств, являющихся основанием для изменения размера платы за Услуги по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме, Функционированию круглосуточного пропускного режима, Управляющая организация уведомляет об этом всех Собственников путем размещения соответствующего уведомления на информационных стендах, размещенных в Многоквартирном доме. При этом новый размер платы за Услуги считается вступившим в силу, а настоящий Договор, соответственно, измененным с даты введения нового размера платы за Услуги, указанной в соответствующем решении общего собрания и письменном уведомлении Управляющей организации (при индексации размера платы за Услуги согласно п. 5.6. настоящего Договора). Подписания дополнительного соглашения об изменении размера платы не требуется.

5.8. Размер платы за дополнительные услуги (телевидение, телефония, доступ к сети Интернет и т.п.) оплачивается Собственником дополнительно сверх платы за Услуги непосредственно специализированной организации, оказывающей такие услуги, либо через Управляющую организацию, если такой порядок будет установлен.

5.9. Плата за Услуги вносится Собственником ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставленного Управляющей организацией платежного документа (счета), содержащего следующие сведения: расчетный счет, на который вносится плата; расчетный период, за который вносится плата; размер общей площади Помещения Собственника; количество зарегистрированных в Помещении; объем оказанных

Услуг и применяемые тарифы.

5.10. Все платежи за Услуги осуществляются Собственником путем перевода денежных средств на счет Управляющей организации, указанный в платежном документе (счете), или путем внесения соответствующих денежных средств в кассу Управляющей организации. В случае перечисления денежных средств безналичным расчетом, все комиссии и сборы, связанные с таким перечислением, должны быть оплачены Собственником сверх суммы платы за Услуги.

5.11. В случае предоставления счетов для оплаты Услуг позднее даты, установленной в настоящем Договоре, плата за Услуги может быть внесена с задержкой на срок задержки выставления счета.

5.12. Собственник, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за Услуги, обязан уплатить Управляющей организации пени в размере 1/300 ставки рефинансирования в ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Уплата пени не освобождает Собственника от внесения платы за Услуги.

5.13. Если Собственник не имеет возможности к внесению платы за Услуги в указанный в настоящем Договоре срок (по причине нахождения в отпуске, командировке, другой уважительной причине), то плата за Услуги должна быть внесена заблаговременно.

5.14. Неиспользование Собственником Помещения не является основанием невнесения платы за Услуги.

5.15. При продаже Помещения Собственник обязан погасить имеющуюся задолженность перед Управляющей организацией за предоставленные Услуги по настоящему Договору.

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

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

5.18. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

6. Осуществление контроля за исполнением Договора. Взаимодействие Управляющей организации, Собственника и ТСЖ.

6.1. Собственники/ТСЖ вправе осуществлять контроль за деятельностью Управляющей организации по исполнению настоящего Договора лично, либо через доверенных лиц, посредством участия в осмотрах, проверках технического состояния, в приемке работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации.

6.2. ТСЖ вправе участвовать в проведении осмотров, проводимых в соответствии с п. 4.2.12. настоящего Договора.

6.3. ТСЖ вправе получать от Управляющей организации ежеквартальный отчет о фактических затратах по потреблению электроэнергии на места общего пользования/оборудование. В случае установления разницы (образования положительной дельты) между суммой фактических затрат и суммой, рассчитанной исходя из Расчета расходов (Приложение №3), ТСЖ вправе принимать решение о направлении суммы положительной дельты на работы по ремонту Общего имущества/закупку нового оборудования, не предусмотренного Приложением № 3.

6.4. ТСЖ от имени Собственников определяет очередность выполнения Управляющей организацией работ по капитальному ремонту (если выполнение таких работ будет поручено Управляющей организации).

6.5. ТСЖ от имени Собственников принимает выполненные Управляющей организацией работы по капитальному ремонту (если выполнение таких работ будет поручено Управляющей организации).

6.6. ТСЖ вправе обращаться к Управляющей организации с предложениями о проведении ремонтных работ, не включенных в Приложение № 3 к настоящему Договору, при условии оплаты Управляющей организации таких работ.

6.7. Управляющая организация обязана в порядке и сроки, установленные п. 4.2.20. настоящего Договора предоставлять ТСЖ копию отчета о выполнении Договора за истекший календарный год.

6.8. Управляющая организация по требованию ТСЖ предоставляет ТСЖ сведения о наличии и размере задолженности собственников по оплате Услуг.

6.9. Управляющая организация вправе размещать информацию о должниках на информационных стендах, установленных в Многоквартирном доме.

6.10. При наличии задолженности Собственника по оплате Услуг по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме приостановить в отношении Собственника оказание услуг по Управлению в части выдачи Собственнику копий финансово-лицевого счета, справок, иных документов в отношении его Помещения до момента погашения Собственником образовавшейся задолженности или письменного согласия на это ТСЖ.

6.11. При наличии задолженности Собственника по оплате Услуг по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме приостановить в отношении Собственника оказание дополнительных услуг (телевидения, домофона) и или Платных услуг (отключение стояков, замена/ремонт сантехнического оборудования Собственника и т.п.) в отношении его Помещения до момента погашения Собственником образовавшейся задолженности или письменного согласия на это ТСЖ.

6.12. Собственник/ТСЖ не вправе злоупотреблять полномочиями по контролю и вмешиваться непосредственно в процесс осуществления хозяйственной деятельности Управляющей организации.

7. Порядок установления фактов нарушения условий Договора/причинения вреда

7.1. В случаях нарушения Сторонами условий настоящего Договора, а также в случаях причинения вреда имуществу Собственника или Общему имуществу, имуществу Управляющей организации действиями этого или иного собственника/владельца, Управляющей организацией, по требованию любой из Сторон составляется Акт.

7.2. О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составлении Акта извещаются все заинтересованные лица: ТСЖ, Собственник, имуществу которого причинен вред, лицо, виновное в причинении вреда. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 23.00 до 7.00) с момента извещения, лица, виновные в причинении вреда, не прибыли для составления Акта или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, осмотр и составление Акта производится в их отсутствие. Акт подписывается всеми заинтересованными лицами.

При этом участие ТСЖ при осмотре и составлении акта считается обязательным, когда вред причинен Общему имуществу. В остальных случаях участие ТСЖ при осмотре и составлении акта осуществляется по усмотрению ТСЖ.

7.3. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, описание причиненного вреда имуществу (допускаются фото- или видеосъемка); разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта, лиц. Акт составляется комиссией в трех экземплярах. Один экземпляр акта вручается причинителю вреда под расписку, второй - лицу, которому причинен вред, третий остается на хранение у Управляющей организации.

7.4. В случае причинения ущерба Общему имуществу, Управляющей организацией также составляется дефектная ведомость. Если ущерб явился следствием действий (бездействия) Управляющей организации, восстановительный ремонт имущества производится за счет средств и силами Управляющей организации. Если ущерб явился следствием действий (бездействия) Собственников, Владельцев, то Управляющая организация, на основании составленного акта и дефектной ведомости, вправе провести восстановительный ремонт своими силами, с последующим возмещением денежных средств Собственником/Владельцем, причинившим вред.

7.5. В случае возникновения спора о виновности и размере ущерба спор передается на рассмотрение суда.

8. Ограничение предоставления Коммунальных услуг

8.1. Управляющая организации вправе без предварительного уведомления Собственника приостановить полностью или ограничить предоставление любой из Коммунальных услуг в случаях:

8.1.1. возникновения или угрозы возникновения аварий на оборудовании и коммуникациях, относящихся к Общему имуществу или на транзитных сетях, с помощью которых осуществляется снабжение Многоквартирного дома коммунальными ресурсами;

8.1.2. возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения;

8.1.3. прекращения подачи ресурсоснабжающими организациями соответствующих ресурсов, в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

8.2. Управляющая организация также вправе приостановить или ограничить предоставление Коммунальных услуг через 30 календарных дней с момента направления Собственнику письменного уведомления в случае:

8.2.1. неполной оплаты Собственником Коммунальных услуг

8.2.2. необходимости проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к Общему имуществу в Многоквартирном доме (при условии, что указанные действия невозможно осуществить без приостановления или ограничения предоставления Коммунальных услуг);

8.2.3. выявления факта безучетного самовольного подключения потребителя к внутридомовым инженерным системам;

8.2.4. издания любым из административных органов любого рода указания, директивы или предписания, предписывающего приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг, либо прямо связанного с возможностью их предоставления.

8.3. Помимо вышеуказанных пунктов Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление Коммунальных услуг в случаях и в порядке, установленном действующим законодательством.

8.4. Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение не более 2 календарных дней с момента устранения причин, послуживших основанием для приостановления или ограничения Коммунальных услуг.

9. Ответственность Сторон

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение предусмотренных настоящим Договором обязательств, Стороны несут ответственность в соответствии с его условиями и законодательством РФ.

9.2. Границей эксплуатационной ответственности Сторон и разграничением ответственности по содержанию сетей и оборудования, относящегося к Общему имуществу в Многоквартирном доме, и сетей и оборудования, относящегося к имуществу Собственника, является:

- на системах горячего и холодного водоснабжения – точка резьбового соединения первого запорного устройства (шарового крана/вентиль), установленного на отводе от транзитного стояка водоснабжения, включая такое первое запорное устройство (шаровой кран/вентиль);

- на системе канализации – плоскость раструба тройника;

- по электрооборудованию – контактные соединения питающих проводов на входных клеммах вводного автомата в этажном электрощите;

- по системе отопления – точки резьбового соединения подводящих и отводящих труб системы отопления помещения с запорной арматурой (шаровым краном/терморегулятором) или радиатором (при отсутствии шарового

крана/терморегулятора);

- по домофонной связи – точка присоединения подводящего квартирного кабеля к общедомовому кабелю;
- по системе телевизионного вещания – точка присоединения подводящего квартирного кабеля к общедомовому кабелю;
- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен Помещения, оконные заполнения и входная дверь в Помещение.

9.3. Управляющая организация не несет ответственности за вред, причиненный Общему имуществу и имуществу Собственника в результате умышленных действий или грубой неосторожности иных собственников или владельцев помещений в Многоквартирном доме, а также в случае сбоев в работе и аварий инженерных сетей и оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации, в т.ч. но не ограничиваясь: в связи со скрытым строительным браком и строительными недоделками; проведением иными собственниками/владельцами ремонтно-строительных работ с нарушением строительных норм и правил; в результате недостатков и дефектов, выявленных и заактированных при приемке Многоквартирного дома в управление и/или последующей эксплуатации, по которым Собственники не приняли решения об их устранении.

В случае выявления строительного брака и/или скрытых строительных дефектов (либо последствий, явившихся следствием допущенного строительного брака) как в Помещении Собственника, так и в Общем имуществе, Управляющая организация в обязательном порядке привлекает представителей ТСЖ.

9.4. В случае нарушения Собственником положений настоящего Договора, требований нормативно-правовых актов, Управляющая организация направляет Собственнику письменное уведомление о таком нарушении и срок для его устранения. В случае если такое нарушение Собственником не устранено, Управляющая организация имеет право самостоятельно выполнить действия, направленные на устранение нарушения с последующим отнесением понесенных расходов на Собственника.

9.5. Собственник несет ответственность за повреждения и порчу Общего имущества в Многоквартирном доме, явившиеся следствием его действий. При нарушении Собственником или Владельцем помещения пунктов 4.4.4.-4.4.12., 4.4.20. настоящего Договора, Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, явившиеся нарушением указанных пунктов и повлекшие аварийные и иные неблагоприятные ситуации в Помещении Собственника, помещениях иных собственников и в Общем имуществе.

9.6. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в Помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за Коммунальные услуги Управляющая организация вправе начислить плату за Коммунальные услуги в соответствии с количеством фактически проживающих лиц.

9.7. Собственник вправе предъявлять претензии к Управляющей организации, связанные с ненадлежащим оказанием Управляющей организацией Услуг по настоящему Договору, в письменном виде в течение 30 (тридцати) дней с даты, когда Управляющая организация допустила недостатки, связанные с ненадлежащим оказанием Услуг. Управляющая организация обязана в течение 10 дней с момента получения претензии принять все надлежащие меры к устранению недостатков, в случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества, либо к снижению размера платы в соответствии с действующим законодательством на сумму недополученных Собственником услуг, либо направить Собственнику мотивированный отказ, если устранение недостатков находится вне рамок ее компетенции или Управляющая организация за допущенные недостатки не отвечает. В случае неполучения письменной претензии от Собственника в указанный срок все обязательства Управляющей организации считаются исполненными в полном объеме и надлежащего качества.

9.8. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

10. Обстоятельства непреодолимой силы

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, вытекающих из Договора, если причиной неисполнения (ненадлежащего исполнения) являются обстоятельства непреодолимой силы (стихийные бедствия, пожары, техногенные аварии и катастрофы, аварии на инженерных сооружениях и коммуникациях, массовые беспорядки, военные действия, террористические акты, бунты, гражданские волнения, забастовки, нормативные акты органов государственной власти и местного самоуправления, препятствующие исполнению Сторонами своих обязательств по Договору), то есть чрезвычайные и непреодолимые при данных условиях обстоятельства, наступившие после заключения Договора.

10.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого продолжают действовать такие обстоятельства, без возмещения каких-либо убытков.

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

11. Уведомления

11.1. Любого рода уведомления, претензии, заявления или иного рода сообщения, которые в силу настоящего Договора или применимого законодательства могут быть сделаны одной Стороной другой Стороне, оформляются в письменной форме и передаются адресату следующим образом и по следующим адресам:

11.1.1. почтой, таким способом, который позволял бы установить момент направления документа и его содержание;

11.1.2. из рук в руки под роспись.

11.1.3. для Собственника по адресу: Помещения Собственника, указанного в настоящем Договоре.

11.1.4. для Управляющей организации по адресу: Месту нахождения Управляющей организации, указанному в настоящем Договоре.

11.2. Любое уведомление, претензия, заявление или иного рода сообщение считаются должным образом переданными их адресату, если они были направлены соответствующей Стороной по адресам, указанным в п. 11.1. настоящего Договора.

11.3. Стороны имеют право в любое время, направив друг другу соответствующие уведомления в порядке, изложенном в настоящем разделе, изменить свои адреса для получения корреспонденции.

12. Урегулирование споров

12.1. В случае возникновения любых споров или разногласий, связанных с исполнением Договора, Стороны приложат все усилия для их разрешения путем проведения переговоров между Сторонами.

12.2. Если споры не будут разрешены путем переговоров, споры подлежат разрешению в порядке, установленном законодательством РФ. При этом все споры, связанные с исполнением настоящего Договора рассматриваются судом по месту исполнения настоящего Договора, т.е. месту нахождения Многоквартирного дома.

13. Срок действия Договора, порядок его изменения и прекращения

13.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания, при этом распространяет свое действие на отношения Сторон, как фактически возникшие (в зависимости от того какая из дат является более поздней):

13.1.1. с 1 января 2015 года, т.е. приемки Многоквартирного дома в управление Управляющей организацией;

13.1.2. с даты государственной регистрации права собственности Собственника на Помещение, если договор купли-продажи Помещения и зарегистрированное на основании него право собственности возникло позже 1 января 2015 года;

13.1.3. с 1 января 2015 года, если Собственник фактически владеет Помещением на основании инвестиционного договора/уступки права, однако право собственности Собственника на Помещение по состоянию на 1 января 2015 года не зарегистрировано.

13.2. Первоначальный срок действия настоящего Договора устанавливается по 31 декабря 2015 года.

13.3. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях на каждый следующий календарный год, если за 60 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его прекращении. При этом под заявлением Собственника о прекращении настоящего Договора в связи с истечением его срока и отказом от его дальнейшей пролонгации, понимается заявление Собственников, содержащее в себе отказ от пролонгации договора, подписанное Собственниками, в совокупности обладающими более чем 50% голосов от общего количества голосов Собственников в Многоквартирном доме. Заявление должно быть передано Собственниками под роспись полномочному представителю Управляющей организации.

13.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

13.5. Изменение настоящего Договора осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

13.6. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

13.6.1. По инициативе Собственников в связи с принятием общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления/управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть извещена не позднее чем за 60 календарных дней до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола общего собрания собственников.

13.6.2. По инициативе Собственников в связи с принятием общим собранием собственников решения о расторжении настоящего Договора в связи с ненадлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору, при условии принятия такого решения Собственниками, обладающими более чем 50 % голосов от общего количества голосов Собственников в Многоквартирном доме, о чем Управляющая организация должна быть извещена не позднее чем за 60 календарных дней до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола общего собрания собственников.

13.6.3. По инициативе Управляющей организации в случае, если Собственники Помещений на общем собрании собственников утвердили иные существенные условия Договора управления или размер платы за Услуги, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации, о чем Собственники должны быть извещены не позднее чем за 30 календарных дней до прекращения настоящего Договора путем размещения соответствующего письменного уведомления на информационном стенде/почтовом ящике Собственника.

13.6.4. По инициативе Управляющей организации в случае, если Собственники Помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты Услуг по настоящему Договору и это влечет для Управляющей организации невозможность исполнения условий настоящего Договора в полном объеме, о чем Собственники должны быть извещены не позднее чем за 30 календарных дней до прекращения настоящего Договора путем размещения соответствующего письменного уведомления на информационном стенде/почтовом ящике Собственника.

13.6.5. Договор считается прекращенным в случае ликвидации Управляющей организации или прекращения права собственности Собственника на Помещение в Многоквартирном доме.

13.7. В случае расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления Многоквартирным домом и/или выборе иной управляющей организации, Собственники обязаны возместить Управляющей организации денежные средства, направленные (авансом проинвестированные) Управляющей организацией на улучшение/модернизацию/капитальный ремонт Общего имущества (если таковое решение об улучшении/модернизации/капитальном ремонте Общего имущества было согласовано с

Собственниками путем принятия соответствующего решения общего собрания), пропорционально объему работ, выполненных Управляющей организацией на период прекращения настоящего Договора, и затраченных на это денежных средств.

13.8. В случае переплаты Собственником средств за Услуги по настоящему Договору на момент его расторжения, Управляющая организация перечисляет излишне уплаченные Собственником денежные средства на счет Собственника, указанный им в письменном заявлении.

14. Заключительные положения

14.1. Собственник и Управляющая организация обязуются действовать на принципах разумности и добросовестности, создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении принятых на себя обязанностей по настоящему Договору.

14.2. Положения, указанные в п. 1.17. настоящего Договора, являются его неотъемлемой частью. Ознакомление с ними Собственника означает принятие им таких положений.

14.3. Затраты Управляющей организации, связанные с выполнением работ, не урегулированных настоящим Договором, в т.ч. вызванные объективными причинами, актами вандализма, авариями, произошедшими не по вине Управляющей организации, и т.п., оплачиваются Собственниками дополнительно.

14.4. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору, за исключением изменения размера платы за Услуги (раздел 5 настоящего Договора и соответствующие приложения к нему), оформляется в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют силы.

14.5. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нанести Сторонам имущественный либо иной ущерб. В противном случае виновная Сторона обязуется возместить другой Стороне весь нанесенный ущерб.

14.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

Приложения:

- 1) Перечень и Характеристика Помещений, принадлежащих Собственнику
- 2) Перечень услуг по Управлению Многоквартирным домом, перечень работ (услуг) по Содержанию и Текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме
- 3) Расчет расходов на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, функционирование круглосуточного режима прохода в Многоквартирный дом: г. Москва, ул. Академика Пилюгина, д. 18

15. Реквизиты Сторон

Управляющая организация:

ООО «Горжилкомплекс»

Перечень и Характеристика Помещений, принадлежащих Собственнику

№ п/п	Адрес помещения	Общая площадь	Правоустанавливающий документ

Собственник:

_____ / __ /

Управляющая организация:
ООО «Горжилкомплекс»

Генеральный директор

_____ / __ /

**Перечень услуг по Управлению Многоквартирным домом,
перечень работ (услуг) по Содержанию и Текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме**

Перечень услуг	Сроки или периоды выполнения работ, оказания услуг
Перечень услуг по управлению многоквартирным домом	
Прием, хранение и ведение технической документации на многоквартирный дом	В течение срока действия договора управления
Заключение договоров со специализированными обслуживающими организациями на выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (обслуживание лифтов, запирающих устройств, систем ППА и ДУ, вывоз мусора, санитарное содержание). Осуществление контроля за качеством оказываемых услуг и выполняемых работ	В порядке, установленном законодательством и условиями договора управления
Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями. Осуществление контроля за качеством поставляемых коммунальных ресурсов	В порядке, установленном законодательством и условиями договора управления
Расчеты с соответствующими специализированными обслуживающими и ресурсоснабжающими организациями	В порядке, установленном законодательством и условиями договора управления
Начисление и сбор платы за жилое помещение и коммунальные услуги, иные услуги, связанные с содержанием дома, в т.ч. формирование и выдача собственникам необходимых платежных документов	Ежемесячно, в порядке установленном договором управления
Проведение текущей сверки расчетов по начислениям и оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, иные услуги, связанные с содержанием дома	По требованию собственника с учетом графика приема населения бухгалтером дома
Прием граждан (нанимателей, собственников жилых и нежилых помещений) по всем вопросам, связанным с исполнением настоящего договора	По установленному графику приема населения
Осуществление письменных уведомлений нанимателей, собственников жилых и нежилых помещений об изменении размеров платы, о плановых и внеплановых ограничениях предоставления коммунальных услуг, иных вопросах, связанных с исполнением договора управления	В порядке, установленном договором управления
Осуществление функций, связанных с регистрационным учетом граждан по месту жительства и месту пребывания	В порядке, установленном законодательством, условиями договора управления и графиком приема населения паспортным столом
Выдача справок, финансово-лицевых счетов, выписок из домовой книги и иных документов установленного образца в отношении занимаемых Собственником помещений.	В день обращения, с учетом графика приема населения соответствующими службами управляющей организации
Прием и рассмотрение обращений жалоб и т.п. по всем вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом	В сроки, установленные договором управления
Планирование и организация работ в течение календарного года, в т.ч. по подготовке многоквартирных домов к сезонной эксплуатации	Согласно нормативам и регламентам по технической эксплуатации
Решение вопросов использования общим имуществом	В порядке, установленном законодательством и решением Общего собрания собственников
Подготовка предложений по проведению капитального ремонта	По мере необходимости, исходя из состояния общего имущества
Установление фактов причинения вреда имуществу собственников, общему имуществу в многоквартирном доме	В порядке, установленном договором управления
Подготовка здания к праздникам	Во время праздников
Перечень работ (услуг) по содержанию общего имущества в многоквартирном доме	
1. Аварийно-диспетчерское обслуживание	круглосуточно
2. Санитарное содержание помещений общего пользования и иного общего имущества:	
Влажное подметание вестибюля, холла, прилифтового холла и лестничных маршей первого этажа	ежедневно
Влажное подметание межквартирных лестничных площадок, прилифтовых холлов выше первого этажа	ежедневно
Влажное подметание лестничных маршей выше первого этажа	1 раз в неделю
Мытье полов вестибюля и холла, прилифтового холла и лестничных маршей первого этажа	ежедневно
Мытье межквартирных лестничных площадок, прилифтовых холлов выше	ежедневно

первого этажа	
Мытье лестничных маршей выше первого этажа	1 раз в неделю
Влажная протирка пыли с колпаков светильников, подоконников, перил, отопительных приборов, технических шкафов, почтовых ящиков	1 раз в месяц
Влажная протирка окон и дверей помещений общего пользования	1 раз в неделю
Уборка помещений дежурных по подъезду (консьержные)	ежедневно
Мытье пола в кабине лифта	ежедневно
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолка кабины лифта	ежедневно
Удаление мусора из мусороприемных камер	ежедневно
Уборка мусороприемных камер	ежедневно
Протирка загрузочных клапанов мусоропроводов	ежедневно
Мойка смесных мусоросборников	ежедневно
Устранение засоров мусоропровода	По мере необходимости
Дезинфекция мусоропровода и мусоросборников, дератизация мусороприемных камер	1 раз в месяц
Вывоз твердых бытовых отходов (ТБО)	ежедневно
Вывоз крупногабаритного мусора (не строительного)	По мере необходимости
Утилизация перегоревших люминесцентных ламп и ламп накаливания	По мере необходимости
Уборка вспомогательных технических помещений	1 раз в месяц
Уборка чердачного и подвального помещений	2 раза в год
Дератизация технических помещений	1 раз в месяц
Дезинсекция технических помещений	4 раза в год
3. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации (весенне-летней, осенне-зимней):	
Укрепление и герметизация водостоков и водоприемных воронок	1 раз в год по план-графику проведения
Расконсервирование и ремонт поливочной системы	1 раз в год по план-графику проведения
Консервация поливочной системы	1 раз в год по план-графику проведения
Консервация системы центрального отопления	1 раз в год по план-графику проведения
Промывка системы центрального отопления	1 раз в год по план-графику проведения
Испытание системы центрального отопления	1 раз в год по план-графику проведения
Расконсервация (гидравлические испытания) системы центрального отопления	1 раз в год по план-графику проведения
Утепление бойлеров и трубопроводов	1 раз в год по план-графику проведения
Проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий	1 раз в год по план-графику проведения
Текущий ремонт детских и спортивных площадок на придомовой территории	1 раз в год по план-графику проведения
Текущий ремонт элементов благоустройства и малых архитектурных форм на придомовой территории	1 раз в год по план-графику проведения
4. Проведение технических осмотров и технического обслуживания общего имущества, работы выполняемые при проведении осмотров:	
Осмотр вентиляционных каналов и шахт	1 раз в год по план-графику
Осмотр оборудования сети холодного, горячего водоснабжения и канализации. Контроль состояния фланцев, фитингов, прокладок, водозапорной, водоразборной и регулировочной арматуры, отдельных участков трубопроводов	1 раз в месяц
Осмотр оборудования сети центрального отопления	1 раз в месяц по план-графику
Осмотр состояния оконных и дверных заполнений, оконных рам, коробок дверных полотен. Дверные полотна в местах входа в подъезд: входные, тамбурные. По лестничным маршам: этажные, секционные. Дверные полотна выхода на кровлю	1 раз в год по план-графику при подготовке дома к осенне-зимней эксплуатации
Осмотр систем внутреннего водоотвода с крыш зданий	2 раз в год по план-графику при подготовке дома к сезонной эксплуатации
Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой всех контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	1 раз в месяц по план-графику
Осмотр электрической сети и оборудования (выключателей, пакетных переключателей, пускателей и т.д.) в технических подвалах, подпольях и на чердаке, в том числе распаячных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины	1 раз в месяц по план-графику
Осмотр ВРУ вводных и этажных шкафов с подтяжкой всех контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	1 раз в год по план-графику при подготовке дома к осенне-зимней эксплуатации
Осмотр электродвигателей с подтяжкой контактов и заземляющих зажимов	1 раз в неделю
Осмотр светильников	1 раз в неделю
Осмотр всех устройств мусоропроводов	2 раз в месяц по план-графику

Проведение профилактических работ на элементах общего имущества, не относящихся к текущему ремонту	По мере необходимости и выявления неисправности
Очистка, ревизия санитарно-технического оборудования, водозапорной, регулирующей арматуры, грязевиков, контрольно-измерительных приборов	По мере необходимости и выявления неисправности
Набивка сальников, водозапорной, регулирующей арматуры, зачеканка фасонных соединений канализации	По мере необходимости и выявления неисправности
Замена водозапорной, регулирующей арматуры, фитингов, контрольно-измерительных приборов, фасонных соединений канализации	По мере необходимости и выявлении неисправности
Очистка, ревизия электрической части оборудования ВРУ вводных и этажных шкафов, этажных щитков, всей электроарматуры и агрегатов в местах общего пользования и технических помещениях	По мере необходимости и выявлении неисправности
Замена автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей плавких вставок, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях	По мере необходимости
Замена сгоревших люминесцентных ламп, ламп накаливания и стартеров	По мере необходимости и выявлении неисправности
Замена стекол оконных рам. Замена петель, дверных ручек и оконных запоров	По мере необходимости и выявлении неисправности
Ремонт оконных рам, дверных коробок и дверных полотен	По мере необходимости и выявлении неисправности
Техническое обслуживание и поверка контрольно-измерительных приборов (манометров)	1 раз в год в соответствии с план-графиком
Техническое обслуживание и поверка приборов учета тепловой энергии.	В соответствии с план-графиком поверки
Эксплуатация электрооборудования и электросетей жилого дома: - ВРУ, внутренние сети 0,4 кВ до щитов распределительных. - подземная автостоянка; - наружное освещение придомовой территории.	Ежедневно (в соответствии с техническими регламентами)
Техническое обслуживание запирающих устройств (домофонов)	1 раз в месяц
Техническое обслуживание лифтов	Круглосуточно
Освидетельствование лифтов	1 раз в год в соответствии с план-графиком
Техническое обслуживание систем дымоудаления, подпора воздуха в зданиях повышенной этажности	В соответствии с техническими регламентами
Обслуживание ОДС и ламп-сигналов	Круглосуточно
Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (в объеме стоимости таких работ согласно перечню, но в общем не превышающих 10% от общей стоимостью услуг и работ по Содержанию)	
Объекты выполнения работ	Виды работ
Фундаменты	Восстановление отдельных поврежденных участков фундамента, вентиляционных продухов, отмостков и входов в подвалы
Крыши	Ремонт отдельных участков кровли. Ремонт участков покрытий парапета, пожарных лестниц, гильз, ограждений, анкеров радио стоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления. Ремонт и замена отдельных участков рулонных покрытий. Прочистка приемных воронок водостоков. Ремонт примыканий гидроизоляции к парапету и выступающим конструкциям
Оконные и дверные заполнения	Восстановление отдельных поврежденных элементов и заполнений. Ремонт и замена дверных доводчиков, пружин, упоров, запирающих устройств
Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы.	Восстановление или замена отдельных поврежденных участков и элементов. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок. Укрепление металлических перил.
Полы	Восстановление отдельных поврежденных участков
Внутренняя отделка	Восстановление отдельных поврежденных участков отделки стен, потолков в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях
Система электроснабжения	Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов систем электроснабжения и электротехнических устройств от точки подключения к внешним сетям (границы балансовой принадлежности) до оконечных устройств. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей, плавких вставок, источников света, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, выключателей, поврежденных гибких кабелей и электропроводки установленных в этажных щитках до электросчетчиков. За исключением ремонта и замены внутриквартирных устройств и

	приборов, квартирных приборов учета, электроплит
Центральное отопление, Водопровод и канализация, горячее водоснабжение,	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов общедомовых систем центрального отопления, водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки. Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий. Восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов
Вентиляция	Восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции
Мусоропроводы	Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шибберных устройств, ремонт переносных мусоросборников
Внешнее благоустройство	Ремонт и восстановление разрушенных дорожек, отмостков, ограждений, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников

Примечания:

1. Цель осмотров - выявление неисправностей конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования здания и организация их устранения, а также накопление информации для определения объемов и планирования текущего и капитального ремонтов.

В процессе осмотра ведется наладка инженерного оборудования, и исправляются выявленные неисправности и дефекты.

2. Работы по подготовке к эксплуатации в весенне-летний период выполняются в период с 1 января по 25 апреля.

3. Работы по подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период выполняются в период с 1 мая по 15 октября.

4. Завершение работ по подготовке к сезонной эксплуатации оформляется Актами готовности жилых зданий к сезонной эксплуатации.

Собственник:

—

_____ / __ /

Управляющая организация:

ООО «Горжилкомплекс»

Генеральный директор

_____ / __ /