**Проект договора управления многоквартирным домом**

**№9 по ул.Вернова г.Дубна Московской области**

Г.Дубна Московской обл. «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированная организация «КВАРТАЛ», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Самохвалова Михаила Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющийся собственником жилого помещения (квартиры) №\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_\_ кв.м, в том числе жилой площадью \_\_\_\_\_, расположенной на \_ этаже \_\_\_\_ этажного многоквартирного дома по адресу: Московская область, город Дубна, ул. Вернова, дом 9 (далее по тексту – Многоквартирный дом), именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **Общие положения**
	1. Настоящий Договор заключен в целях реализации установленного законодательством способа управления многоквартирным домом путем управления управляющей организацией.
	2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.
	3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170, , иными положениями гражданского законодательства РФ, нормативными и правовыми актами.
2. **Предмет Договора**
	1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее по тексту - наниматель, арендатор).
	2. Управляющая организация по заданию собственников помещений в Многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: 141980, Московская обл., г.Дубна, ул.Вернова, д.9, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) в соответствии с [пп. 3.1.2](file:///%5C%5C192.168.88.194%5Cinfobuh%5C%D0%91%D0%B5%D1%80%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%B0%5C%D0%9A%D0%9E%D0%9D%D0%9A%D0%A3%D0%A0%D0%A1%20%D0%92%D0%95%D0%A0%D0%9D%D0%9E%D0%92%D0%90%5C%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BA%D1%83%D1%80%D1%81%D0%BD%D0%B0%D1%8F%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F.rtf#Par138)-[3.1.](file:///%5C%5C192.168.88.194%5Cinfobuh%5C%D0%91%D0%B5%D1%80%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%B0%5C%D0%9A%D0%9E%D0%9D%D0%9A%D0%A3%D0%A0%D0%A1%20%D0%92%D0%95%D0%A0%D0%9D%D0%9E%D0%92%D0%90%5C%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BA%D1%83%D1%80%D1%81%D0%BD%D0%B0%D1%8F%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F.rtf#Par153)3 настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

* 1. [Состав](file:///%5C%5C192.168.88.194%5Cinfobuh%5C%D0%91%D0%B5%D1%80%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%B0%5C%D0%9A%D0%9E%D0%9D%D0%9A%D0%A3%D0%A0%D0%A1%20%D0%92%D0%95%D0%A0%D0%9D%D0%9E%D0%92%D0%90%5C%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BA%D1%83%D1%80%D1%81%D0%BD%D0%B0%D1%8F%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F.rtf#Par445) общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении №1 к настоящему Договору.
1. **Права и обязанности Сторон**
	1. Управляющая организация обязана:
		1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в [пункте 2.1](file:///%5C%5C192.168.88.194%5Cinfobuh%5C%D0%91%D0%B5%D1%80%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%B0%5C%D0%9A%D0%9E%D0%9D%D0%9A%D0%A3%D0%A0%D0%A1%20%D0%92%D0%95%D0%A0%D0%9D%D0%9E%D0%92%D0%90%5C%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BA%D1%83%D1%80%D1%81%D0%BD%D0%B0%D1%8F%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F.rtf#Par97) настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.
		2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с [приложениями № 2 и №](file:///%5C%5C192.168.88.194%5Cinfobuh%5C%D0%91%D0%B5%D1%80%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%B0%5C%D0%9A%D0%9E%D0%9D%D0%9A%D0%A3%D0%A0%D0%A1%20%D0%92%D0%95%D0%A0%D0%9D%D0%9E%D0%92%D0%90%5C%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BA%D1%83%D1%80%D1%81%D0%BD%D0%B0%D1%8F%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F.rtf#Par969) 3 предложенные в процессе конкурса (п. 7.1.9.Конкурсной документации) к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет. Собственнику за отдельную плату предоставляются услуги по охране подъезда и обслуживанию домофонов.
		3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в Многоквартирном доме 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) энергоснабжение;

б) холодное водоснабжение;

в) горячее водоснабжение;

г) водоотведение;

д) отопление.

* + 1. Информировать Собственника о заключении указанных в [п. 3.1.3](file:///%5C%5C192.168.88.194%5Cinfobuh%5C%D0%91%D0%B5%D1%80%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%B0%5C%D0%9A%D0%9E%D0%9D%D0%9A%D0%A3%D0%A0%D0%A1%20%D0%92%D0%95%D0%A0%D0%9D%D0%9E%D0%92%D0%90%5C%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BA%D1%83%D1%80%D1%81%D0%BD%D0%B0%D1%8F%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F.rtf#Par143) договоров и порядке оплаты услуг.
		2. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику(ам) (нанимателям, арендаторам) в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором. Действуя при этом в интересах и за счет Собственника и иных собственников помещений в Многоквартирном доме (агентирование). По заключенным Управляющей организацией в интересах собственников помещений в Многоквартирном доме приобретает права и принимает обязанности Управляющая организация.
		3. Принимать от Собственника плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, предоставленному Управляющей организацией.
		4. По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов [(п. 2.2)](file:///%5C%5C192.168.88.194%5Cinfobuh%5C%D0%91%D0%B5%D1%80%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%B0%5C%D0%9A%D0%9E%D0%9D%D0%9A%D0%A3%D0%A0%D0%A1%20%D0%92%D0%95%D0%A0%D0%9D%D0%9E%D0%92%D0%90%5C%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BA%D1%83%D1%80%D1%81%D0%BD%D0%B0%D1%8F%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F.rtf#Par98) помещений Собственника.
		5. По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.
		6. Управляющая организация может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором (соглашением) с Собственником.
		7. Требовать от Собственника в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.
		8. Требовать внесения платы от Собственника в случае непоступления платы от нанимателя и/или арендатора настоящего Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки.
		9. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.
		10. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.
		11. Организовать и вести прием Собственников (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:
* в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 5 (пяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;
* в случае поступления иных обращений Управляющая организация в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;
* в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение не позднее 2 рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить Собственнику (нанимателю, арендатору) извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.
	+ 1. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника (нанимателя, арендатора) иными способами.
		2. Представлять собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.
		3. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (нанимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.
		4. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.
		5. Информировать Собственника (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.
		6. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника (нанимателя, арендатора) о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.
		7. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с [пунктом 4.17](file:///%5C%5C192.168.88.194%5Cinfobuh%5C%D0%91%D0%B5%D1%80%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%B0%5C%D0%9A%D0%9E%D0%9D%D0%9A%D0%A3%D0%A0%D0%A1%20%D0%92%D0%95%D0%A0%D0%9D%D0%9E%D0%92%D0%90%5C%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BA%D1%83%D1%80%D1%81%D0%BD%D0%B0%D1%8F%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F.rtf#Par330) настоящего Договора.
		8. В течение действия указанных в [приложении](file:///%5C%5C192.168.88.194%5Cinfobuh%5C%D0%91%D0%B5%D1%80%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%B0%5C%D0%9A%D0%9E%D0%9D%D0%9A%D0%A3%D0%A0%D0%A1%20%D0%92%D0%95%D0%A0%D0%9D%D0%9E%D0%92%D0%90%5C%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BA%D1%83%D1%80%D1%81%D0%BD%D0%B0%D1%8F%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F.rtf#Par1227) № 3 гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником (нанимателем, арендатором). Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила заявку на их устранение.
		9. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме, коммунальные услуги не позднее десяти дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с [разделом 4](file:///%5C%5C192.168.88.194%5Cinfobuh%5C%D0%91%D0%B5%D1%80%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%B0%5C%D0%9A%D0%9E%D0%9D%D0%9A%D0%A3%D0%A0%D0%A1%20%D0%92%D0%95%D0%A0%D0%9D%D0%9E%D0%92%D0%90%5C%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BA%D1%83%D1%80%D1%81%D0%BD%D0%B0%D1%8F%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F.rtf#Par284) настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.
		10. Обеспечить выдачу Собственнику (нанимателю, арендатору) платежных документов не позднее 25 числа оплачиваемого месяца. По требованию Собственника (нанимателя, арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.
		11. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.
		12. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и внести соответствующую информацию в техническую документацию на Многоквартирный дом.
		13. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.
		14. По требованию Собственника (нанимателей, арендаторов) производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).
		15. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб Собственников (нанимателей, арендаторов) и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки. Предоставление отчета производится путем опубликования информации на сайте Управляющей организации в сети Интернет.
		16. В течение срока действия настоящего Договора по требованию Собственника предоставлять ему в офисе Управляющей организации квартальные отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору.
		17. На основании заявки Собственника (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.
		18. Представлять интересы Собственника (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.
		19. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.
		20. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в Многоквартирном доме.

* + 1. Заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату Собственника со страховой организацией (в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений).
		2. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая ([пп. 3.1.3](file:///%5C%5C%5C%5C192.168.88.194%5C%5Cinfobuh%5C%5C%D0%91%D0%B5%D1%80%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%B0%5C%5C%D0%9A%D0%9E%D0%9D%D0%9A%D0%A3%D0%A0%D0%A1%20%D0%92%D0%95%D0%A0%D0%9D%D0%9E%D0%92%D0%90%5C%5C%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BA%D1%83%D1%80%D1%81%D0%BD%D0%B0%D1%8F%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F.rtf%22%20%5Cl%20%22Par211)5). За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.
		3. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.
		4. Произвести или организовать проведение выверки расчетов по платежам, внесенным Собственником (нанимателем, арендатором) в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт выверки произведенных Собственником начислений и осуществленных им оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт выверки вновь выбранной управляющей организации либо ТСЖ. Расчеты по Актам выверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между Управляющей организацией и вновь выбранной управляющей организацией либо ТСЖ.
		5. Оказывать содействие в порядке, установленном законодательством, уполномоченным организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями (ст. 4 Жилищного кодекса Российской Федерации).
		6. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору ([раздел 6](file:///%5C%5C192.168.88.194%5Cinfobuh%5C%D0%91%D0%B5%D1%80%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%B0%5C%D0%9A%D0%9E%D0%9D%D0%9A%D0%A3%D0%A0%D0%A1%20%D0%92%D0%95%D0%A0%D0%9D%D0%9E%D0%92%D0%90%5C%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BA%D1%83%D1%80%D1%81%D0%BD%D0%B0%D1%8F%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F.rtf#Par345) Договора).
		7. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.
	1. Управляющая организация вправе:
		1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.
		2. Требовать от Собственника (нанимателя, арендатора) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.
		3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями [п. 4.4](file:///%5C%5C192.168.88.194%5Cinfobuh%5C%D0%91%D0%B5%D1%80%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%B0%5C%D0%9A%D0%9E%D0%9D%D0%9A%D0%A3%D0%A0%D0%A1%20%D0%92%D0%95%D0%A0%D0%9D%D0%9E%D0%92%D0%90%5C%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BA%D1%83%D1%80%D1%81%D0%BD%D0%B0%D1%8F%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F.rtf#Par305) настоящего Договора.
		4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.
		5. Готовить предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:
* размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
* перечней работ и услуг, предусмотренных [приложениями № 2 и №](file:///%5C%5C192.168.88.194%5Cinfobuh%5C%D0%91%D0%B5%D1%80%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%B0%5C%D0%9A%D0%9E%D0%9D%D0%9A%D0%A3%D0%A0%D0%A1%20%D0%92%D0%95%D0%A0%D0%9D%D0%9E%D0%92%D0%90%5C%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BA%D1%83%D1%80%D1%81%D0%BD%D0%B0%D1%8F%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F.rtf#Par969) 3 настоящему Договору.
	+ 1. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника, приложение № 5), согласовав с последними дату и время таких осмотров.
		2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.
		3. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
	1. Собственник обязан:
		1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).
		2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.
		3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

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

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

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

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

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

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (ремонтные работы производить только в период с 8.00 до 20.00);

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

* + 1. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:
* о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);
* о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;
* об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);
* об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).
	+ 1. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое
		время.
		2. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.
	1. Собственник имеет право:
		1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.
		2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.
		3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством в соответствии с [пунктом 4.13](file:///%5C%5C192.168.88.194%5Cinfobuh%5C%D0%91%D0%B5%D1%80%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%B0%5C%D0%9A%D0%9E%D0%9D%D0%9A%D0%A3%D0%A0%D0%A1%20%D0%92%D0%95%D0%A0%D0%9D%D0%9E%D0%92%D0%90%5C%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BA%D1%83%D1%80%D1%81%D0%BD%D0%B0%D1%8F%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F.rtf#Par325) настоящего Договора.
		4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.
		5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.
		6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с [пунктом 3.1.2](file:///%5C%5C192.168.88.194%5Cinfobuh%5C%D0%91%D0%B5%D1%80%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%B0%5C%D0%9A%D0%9E%D0%9D%D0%9A%D0%A3%D0%A0%D0%A1%20%D0%92%D0%95%D0%A0%D0%9D%D0%9E%D0%92%D0%90%5C%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BA%D1%83%D1%80%D1%81%D0%BD%D0%B0%D1%8F%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F.rtf#Par196)9, а также предложений по [п. 3.1.](file:///%5C%5C192.168.88.194%5Cinfobuh%5C%D0%91%D0%B5%D1%80%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%B0%5C%D0%9A%D0%9E%D0%9D%D0%9A%D0%A3%D0%A0%D0%A1%20%D0%92%D0%95%D0%A0%D0%9D%D0%9E%D0%92%D0%90%5C%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BA%D1%83%D1%80%D1%81%D0%BD%D0%B0%D1%8F%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F.rtf#Par183)16 и раскрытия информации в соответствии с [пунктом 3.1.4](file:///%5C%5C192.168.88.194%5Cinfobuh%5C%D0%91%D0%B5%D1%80%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%B0%5C%D0%9A%D0%9E%D0%9D%D0%9A%D0%A3%D0%A0%D0%A1%20%D0%92%D0%95%D0%A0%D0%9D%D0%9E%D0%92%D0%90%5C%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BA%D1%83%D1%80%D1%81%D0%BD%D0%B0%D1%8F%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F.rtf#Par232)1 настоящего Договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами Московской области и г. Дубны.
		7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду.
1. **Цена Договора, размер платы за помещение и коммунальные**

**услуги, порядок ее внесения**

* 1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому/нежилому помещению согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

Размер платы для Собственника устанавливается по ценам и ставкам за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. метр в месяц, устанавливаемым уполномоченным государственным (муниципальным) органом на очередной календарный год (если на общем собрании собственников помещений не принято решение о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения).

Плата за жилое помещение включает в себя услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в пределах эксплуатационной ответственности Управляющей организации и в объемах, установленных действующими нормативами. Услуги, не включаемые в плату за помещение, в частности, по содержанию и текущему ремонту внутриквартирного оборудования, не относящегося вобщему имуществу в Многоквартирном доме, оказываются Управляющей организацией по заявке Собственника по расценкам, утверждаемым Управляющей организацией. В качестве согласованных услуг, ежемесячно оказываемых Управляющей организацией по содержанию Многоквартирного дома, предусматриваются: обслуживание домофонов, охрана подъездов; оплата за указанные услуги взимается ежемесячно в объеме экономически обоснованных затрат.

* 1. В случае изменения уполномоченным государственным (муниципальным органом), ресурсоснабжающими организациями цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения Управляющая организация доводит об изменении размера платы за помещение не позднее чем за десять дней до даты предоставления платежных документов по новым расценкам. По письменному обращению Собственника ему предоставляются на подписание измененные приложения к настоящему договору.
	2. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

Размер платы может быть уменьшен для внесения Собственником (нанимателем, арендатором) в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, в порядке, установленном нормативными правовыми актами.

* 1. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти Московской области в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
	2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законом.
	3. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
	4. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки [(п. 4.6)](file:///%5C%5C192.168.88.194%5Cinfobuh%5C%D0%91%D0%B5%D1%80%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%B0%5C%D0%9A%D0%9E%D0%9D%D0%9A%D0%A3%D0%A0%D0%A1%20%D0%92%D0%95%D0%A0%D0%9D%D0%9E%D0%92%D0%90%5C%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BA%D1%83%D1%80%D1%81%D0%BD%D0%B0%D1%8F%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F.rtf#Par308) на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией. В случае предоставления платежных документов позднее 3-го числа месяца, следующего за отчетным, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.
	5. В выставляемом платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в Многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.
	6. Сумма начисленных в соответствии с [пунктом 5.](file:///%5C%5C192.168.88.194%5Cinfobuh%5C%D0%91%D0%B5%D1%80%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%B0%5C%D0%9A%D0%9E%D0%9D%D0%9A%D0%A3%D0%A0%D0%A1%20%D0%92%D0%95%D0%A0%D0%9D%D0%9E%D0%92%D0%90%5C%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BA%D1%83%D1%80%D1%81%D0%BD%D0%B0%D1%8F%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F.rtf#Par341)3 настоящего Договора пеней не может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается в отдельном платежном документе. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.
	7. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.
	8. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение 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 Российской Федерации.
	9. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в [приложениях №](file:///%5C%5C192.168.88.194%5Cinfobuh%5C%D0%91%D0%B5%D1%80%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%B0%5C%D0%9A%D0%9E%D0%9D%D0%9A%D0%A3%D0%A0%D0%A1%20%D0%92%D0%95%D0%A0%D0%9D%D0%9E%D0%92%D0%90%5C%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BA%D1%83%D1%80%D1%81%D0%BD%D0%B0%D1%8F%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F.rtf#Par969) 2 и № 3 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.
	10. В случае невыполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года при уведомлении Собственника (нанимателя, арендатора).
	11. Собственник (наниматель, арендатор) вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.
	12. Собственник, передавший функции по оплате за содержание и ремонт общего имущества согласно [п. 3.1.](file:///%5C%5C192.168.88.194%5Cinfobuh%5C%D0%91%D0%B5%D1%80%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%B0%5C%D0%9A%D0%9E%D0%9D%D0%9A%D0%A3%D0%A0%D0%A1%20%D0%92%D0%95%D0%A0%D0%9D%D0%9E%D0%92%D0%90%5C%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BA%D1%83%D1%80%D1%81%D0%BD%D0%B0%D1%8F%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F.rtf#Par165)6 настоящего Договора нанимателям (арендаторам) и установивший размер платы за содержание и ремонт жилого помещения меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, обязан в течение 10 рабочих дней после установления этой платы предоставить Управляющей организации стоимость отдельных работ или услуг, входящих в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в установленную для нанимателей (арендаторов) плату.
	13. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.
	14. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.
	15. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.
	16. Собственник (наниматель, арендатор) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника (нанимателя, арендатора) осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.
	17. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.
1. **Ответственность сторон**
	1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (приложение № 5).

* 1. 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, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику (нанимателю, арендатору) неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости непредоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный Собственником, или по желанию Собственника произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.
	2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в [п. 5.4](file:///%5C%5C192.168.88.194%5Cinfobuh%5C%D0%91%D0%B5%D1%80%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%B0%5C%D0%9A%D0%9E%D0%9D%D0%9A%D0%A3%D0%A0%D0%A1%20%D0%92%D0%95%D0%A0%D0%9D%D0%9E%D0%92%D0%90%5C%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BA%D1%83%D1%80%D1%81%D0%BD%D0%B0%D1%8F%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F.rtf#Par341) настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, 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.
	3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника 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.
	4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.
1. **Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора**
	1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:
* получения от Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
* проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
* подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
* составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями [пп. 6.2](file:///%5C%5C192.168.88.194%5Cinfobuh%5C%D0%91%D0%B5%D1%80%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%B0%5C%D0%9A%D0%9E%D0%9D%D0%9A%D0%A3%D0%A0%D0%A1%20%D0%92%D0%95%D0%A0%D0%9D%D0%9E%D0%92%D0%90%5C%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BA%D1%83%D1%80%D1%81%D0%BD%D0%B0%D1%8F%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F.rtf#Par358)-[6.5](file:///%5C%5C192.168.88.194%5Cinfobuh%5C%D0%91%D0%B5%D1%80%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%B0%5C%D0%9A%D0%9E%D0%9D%D0%9A%D0%A3%D0%A0%D0%A1%20%D0%92%D0%95%D0%A0%D0%9D%D0%9E%D0%92%D0%90%5C%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BA%D1%83%D1%80%D1%81%D0%BD%D0%B0%D1%8F%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F.rtf#Par365) настоящего раздела Договора;
* инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или нереагированию Управляющей организации на обращения Собственника (нанимателя, арендатора) с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
* обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (ОАТИ, ГЖИ, Госпожнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;
* проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников.
	1. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:
1. выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;
2. неправомерных действий Собственника (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных [разделом 5](file:///%5C%5C192.168.88.194%5Cinfobuh%5C%D0%91%D0%B5%D1%80%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%B0%5C%D0%9A%D0%9E%D0%9D%D0%9A%D0%A3%D0%A0%D0%A1%20%D0%92%D0%95%D0%A0%D0%9D%D0%9E%D0%92%D0%90%5C%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BA%D1%83%D1%80%D1%81%D0%BD%D0%B0%D1%8F%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F.rtf#Par335) настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

* 1. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.
	2. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника (нанимателя, арендатора).
	3. Акт составляется в присутствии Собственника (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику (нанимателю, арендатору), а второй - Управляющей организации.
1. **Порядок изменения и расторжения Договора**
	1. Настоящий Договор может быть расторгнут:
		1. В одностороннем порядке по инициативе собственников в случае:
* принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;
* систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в [приложениях](file:///%5C%5C192.168.88.194%5Cinfobuh%5C%D0%91%D0%B5%D1%80%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%B0%5C%D0%9A%D0%9E%D0%9D%D0%9A%D0%A3%D0%A0%D0%A1%20%D0%92%D0%95%D0%A0%D0%9D%D0%9E%D0%92%D0%90%5C%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BA%D1%83%D1%80%D1%81%D0%BD%D0%B0%D1%8F%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F.rtf#Par969) № 2 и № 3 к настоящему Договору (более 3 случаев, в отношении которых составлен Акт в соответствии с [п. 6.2](file:///%5C%5C192.168.88.194%5Cinfobuh%5C%D0%91%D0%B5%D1%80%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%B0%5C%D0%9A%D0%9E%D0%9D%D0%9A%D0%A3%D0%A0%D0%A1%20%D0%92%D0%95%D0%A0%D0%9D%D0%9E%D0%92%D0%90%5C%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BA%D1%83%D1%80%D1%81%D0%BD%D0%B0%D1%8F%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F.rtf#Par358) Договора).
	+ 1. По соглашению сторон.
		2. В судебном порядке.
		3. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.
		4. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с [п. 8.3](file:///%5C%5C192.168.88.194%5Cinfobuh%5C%D0%91%D0%B5%D1%80%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%B0%5C%D0%9A%D0%9E%D0%9D%D0%9A%D0%A3%D0%A0%D0%A1%20%D0%92%D0%95%D0%A0%D0%9D%D0%9E%D0%92%D0%90%5C%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BA%D1%83%D1%80%D1%81%D0%BD%D0%B0%D1%8F%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F.rtf#Par393) настоящего Договора.
	1. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления.
	2. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.
	3. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.
	4. В случае переплаты Собственником (нанимателем, арендатором) средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника (арендатора, нанимателя) о сумме переплаты, получить от Собственника (арендатора, нанимателя) распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.
	5. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.
1. **Особые условия**
	1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.
	2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство стороны Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

* 1. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.
	2. 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.
1. **Срок действия Договора**
	1. Договор заключен на 1 (один) год, с правом пролонгации.
	2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора.
	3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.
	4. Срок действия Договора может быть продлен на 3 месяца, если вновь избранная организация для управления Многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений и (или) членов ТСЖ, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к выполнению своих обязательств.
2. **Заключительные положения**

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все [приложения](file:///%5C%5C192.168.88.194%5Cinfobuh%5C%D0%91%D0%B5%D1%80%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%B0%5C%D0%9A%D0%9E%D0%9D%D0%9A%D0%A3%D0%A0%D0%A1%20%D0%92%D0%95%D0%A0%D0%9D%D0%9E%D0%92%D0%90%5C%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BA%D1%83%D1%80%D1%81%D0%BD%D0%B0%D1%8F%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F.rtf#Par445) к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на \_\_\_ страницах и содержит 6 приложений.

Приложения:

1. Акт технического состояния жилого дома в пределах эксплуатационной ответственности на 3 л.

2. [Перечень](file:///%5C%5C192.168.88.194%5Cinfobuh%5C%D0%91%D0%B5%D1%80%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%B0%5C%D0%9A%D0%9E%D0%9D%D0%9A%D0%A3%D0%A0%D0%A1%20%D0%92%D0%95%D0%A0%D0%9D%D0%9E%D0%92%D0%90%5C%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BA%D1%83%D1%80%D1%81%D0%BD%D0%B0%D1%8F%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F.rtf#Par969) услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме на 2 л.

3. Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса на 1 л.

4. [Сведения](file:///%5C%5C192.168.88.194%5Cinfobuh%5C%D0%91%D0%B5%D1%80%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%B0%5C%D0%9A%D0%9E%D0%9D%D0%9A%D0%A3%D0%A0%D0%A1%20%D0%92%D0%95%D0%A0%D0%9D%D0%9E%D0%92%D0%90%5C%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BA%D1%83%D1%80%D1%81%D0%BD%D0%B0%D1%8F%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F.rtf#Par1695) о доле Собственника в Многоквартирном доме по правоустанавливающим документам на 1 л.

5. Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника на 1 л.

6. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность на 2 л.

1. **Реквизиты сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| Собственник(и) (представитель собственника):Ф.И.О.:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Дата рождения:Реквизиты документа, удостоверяющего личность:вид документа:серия и номер:выдан кем, когда:Контактный телефон:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** подпись расшифровка подписи | Управляющая организация:**ООО СО «Квартал»**Юридический адрес: 141981, Московская область, г.Дубна, ул. Правды,д.33, пом. IIПочтовый адрес: Московская область, г.Дубна, пр-т Боголюбова, д.45, пом.19 ИНН 5010050698ОГРН 1155010001783КПП 501001001ОКПО 01385456р/с 40702810301460000345в ФИЛИАЛЕ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО),Телефон 8(496)215-07-75Факс 212-15-35Генеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Самохвалов М.В.м.п. |
|  |  |

Приложение №1

к договору управления многоквартирным домом

№9 по ул.Вернова г.Дубны Московской обл.

АКТ
о состоянии общего имущества собственников помещений
в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса

I. Общие сведения о многоквартирном доме

|  |  |
| --- | --- |
| 1. Адрес многоквартирного дома | 141980,Московская обл., г. Дубна, ул. Вернова, д.9 |
| 2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) |  |
|  |
| 3. Серия, тип постройки | Индивидуальный проект |
| 4. Год постройки | 2016 год |
| 5. Степень износа по данным государственного технического учета | % |
|  |
| 6. Степень фактического износа | % |
| 7. Год последнего капитального ремонта |  |

8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим

|  |  |
| --- | --- |
| сносу |  |
| 9. Количество этажей | 16 |
| 10. Наличие подвала | есть |
| 11. Наличие цокольного этажа |  -- |
| 12. Наличие мансарды | --- |
| 13. Наличие мезонина | --- |
| 14. Количество квартир | 104 |
| 15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества |  |

16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме

|  |  |
| --- | --- |
| непригодными для проживания |  |
|  |

17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания)

|  |
| --- |
|  |
| 18. Строительный объем | 34325  | куб.м |

19. Площадь:

а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клет-

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ками | 9447,5 | кв.м |
| б) жилых помещений (общая площадь квартир) | 6896,4 | кв.м |

в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| имущества в многоквартирном доме) | 1044,5 | кв.м |

г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| общего имущества в многоквартирном доме) | 2208,9 | кв.м |
| 20. Количество лестниц | 1 | шт. |
| 21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) |  | кв. м |
| 22. Уборочная площадь общих коридоров |  | кв. м |

23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи,

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| чердаки, технические подвалы) | 2208,9 | кв. м |

24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного

|  |  |
| --- | --- |
| дома | 9083 кв.м |
| 25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) |  |
|  |

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование конструктивных элементов | Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее) | Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома |
| 1. | Фундамент | ж/б сваи, монолитный ж/б ростверк | удовлетворительное |
| 2. | Наружные и внутренние капитальные стены | Внутренние монолитные ж/б, наружные из облицовочного кирпича с внутренним слоем из полистеролбетона | удовлетворительное |
| 3. | Перегородки | Позогребневые | удовлетворительное |
| 4. | Перекрытия | Монолитные ж/б | удовлетворительное |
|  | чердачные | Монолитные ж/б | удовлетворительное |
|  | междуэтажные | Монолитные ж/б | удовлетворительное |
|  | подвальные | Монолитные ж/б | удовлетворительное |
|  | (другое) | Монолитные ж/б | удовлетворительное |
| 5. | Крыша | Плоская, рулонная кровля | удовлетворительное |
| 6. | Полы | Цементная стяжка | удовлетворительное |
| 7. | Проемы |  |  |
|  | окна | ПВХ | удовлетворительное |
|  | двери | Деревянные | удовлетворительное |
|  | (другое) |  |  |
| 8. | Отделка |  |  |
|  | внутренняя | Без отделки | удовлетворительное |
|  | наружная | Кирпич | удовлетворительное |
|  | (другое) |  |  |
| 9. | Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг | Вентиляция – принудительная, отопление – центр., водоснабжение – центр., водоотведение – центр., электроснабжение – скрытая проводка. | удовлетворительное |
| 10. | Крыльца | Ж/Б | удовлетворительное |

|  |  |
| --- | --- |
| Собственник:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Управляющая организацияООО СО «КВАРТАЛ»Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Самохвалов М.В. |

Приложение №2

к договору управления многоквартирным домом

№9 по ул.Вернова г.Дубны Московской обл.

**Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме**

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование работ и услуг | Периодичность выполнения работ и оказания услуг |
|  I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирного дома |
| 1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов | при выявлении повреждений |
| 2. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен |
| 3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий |
| 4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов |
| 5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий  |
| 6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш  |
| 7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов  |
| 8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок |
| 9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки |
| 10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу |
| II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме |
| 11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления | 1 раз в год |
| III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме |
| 12. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества | по заявкам / 1 раз в год / постоянно |
| 13.Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен МКД, с элементами благоустройства и озеленения в холодный период года | по заявкам1раз в годпостоянно |
| 14.Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года | по заявкампостоянно |
| 15. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов | По накоплению0 |
| 16. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения | По заявлению  |
| 17.Работы по обеспечению требований пожарной безопасности | Постоянно |

|  |  |
| --- | --- |
| Собственник:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Управляющая организацияООО СО «КВАРТАЛ»Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Самохвалов М.В. |

Приложение №3

к договору управления многоквартирным домом

№9 по ул.Вернова г.Дубны Московской обл.

ПЕРЕЧЕНЬ

дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

1. Дополнительные услуги по содержанию общего имущества

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № пп. | Наименование услуг | Периодичность | Стоимость на 1 кв.м общ. площади (рублей в месяц) |
| 1 | Подметание земельного участка в летний период | 17 раз в неделю | 18,49 |
| 2 | Уборка мусора с газона, очистка урн | 17 раз в неделю | 8,31 |
| 3 | Уборка мусора на контейнерных площадках | 14 раз в неделю | 1,03 |
| 4 | Стрижка газонов | 42 раз в год | 2,36 |
| 5 | Подрезка деревьев и кустов | 45 раз в год | 0,32 |
| 6 | Сдвижка и подметание снега при отсутствии снегопадов | 17 раз в неделю | 6,31 |
| 7 | Сдвижка и подметание снега при снегопаде | По мере необходимости. Начало работ не позднее 1 часа после начала снегопада | 3,23 |
| 8 | Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения, электротехнических устройств | Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах 20 раз в год.По заявкам. | 1,0 |
| ИТОГО: | 41,05 |

|  |  |
| --- | --- |
| Собственник:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Управляющая организацияООО СО «КВАРТАЛ»Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Самохвалов М.В. |

Приложение №4

к договору управления многоквартирным домом

№9 по ул.Вернова г.Дубны Московской обл.

Сведения о доле собственника в Многоквартирном доме по правоустанавливающим документам

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **N п/п** | **ФИО****Собственника** | **N квартиры или****Нежилого****помещения по****экспликации БТИ** | **Этаж** | **Общая площадь****квартиры или****Нежилого****помещения по****экспликации БТИ****(кв. м)** | **Жилая площадь****квартиры (кв. м.)** | **Доля Собственника по правоустанавливающему документу (доля, процент, кв. м)** |
| 1 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| Собственник:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Управляющая организацияООО СО «КВАРТАЛ»Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Самохвалов М.В. |

Приложение №5

к договору управления многоквартирным домом

№9 по ул.Вернова г.Дубны Московской обл.

СХЕМА

РАЗГРАНИЧЕНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ

ОРГАНИЗАЦИИ И СОБСТВЕННИКА

|  |
| --- |
| **Ответственность сторон** |
| **Управляющая организация** | **Собственник** |
| Стояки холодного водоснабжения (включительно), ответвления от стояков первого резьбового соединения (включительно). | От первого резьбового соединения на ответвлениях стояков горячего и холодного водоснабжения, запорно-регулирующая арматура, фильтры, счётчики воды и другоесантехоборудование.  |
| Стояки внутридомовой системы отопления, отопительные приборы внутридомовой системы, отопительные приборы, установленные согласно проекту. | Отключающие устройства на ответвлениях от стояка, запорно-регулировочные краны на ответвлениях стояков, отопительные приборы (за исключением установленных по проекту) |
| Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства до квартирных электрических счетчиков.Примечание: Ежегодно проводятся замеры вводного сопротивления изоляции. На основании произведенных замеров составляется акт.  | Электрический счетчик и вся система электроснабжения по квартире.Примечание: счетчик должен быть опломбирован. |
| Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками, общий канализационный стояк.  | Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба крестовин или тройника общего стояка. |
| Общие системы пожаротушения, пожарооповещения и дымоудаления. | Внутриквартирные датчики задымления. |
| Домофон. До вводной коробки на слаботочной линии. | Домофон. От вводной коробки. |

|  |  |
| --- | --- |
| Собственник:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Управляющая организацияООО СО «КВАРТАЛ»Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Самохвалов М.В. |

Приложение №6

к договору управления многоквартирным домом

№9 по ул.Вернова г.Дубны Московской обл.

**Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность\***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Требования к качеству коммунальных услуг** | **Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества** | **Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества** |
| **1. Холодное водоснабжение** |
| 1.1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года | допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: а) 8 часа (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа единовременно, а при аварии тупиковой магистрали -24 часа | за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды -размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1 |
| 1.2. Постоянное соответствие состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам: нарушение качества не допускается | отклонение состава и свойств холодной воды от действующих санитарных норм и правил не допускается | при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) |
| 1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: а) в многоквартирных домах и жилых домах: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см); - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); б) у водоразборных колонок - не менее 0, 1 МПа (1 кгс/кв. см) | отклонение давления не допускается | за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) |
| **2. Горячее водоснабжение** |
| 2.2. Обеспечение температуру горячей воды в точке разбора: а) не менее 60°С для открытых систем централизованного теплоснабжения; б) не менее 50°С для закрытых систем централизованного теплоснабжения; в) не более 75°С для любых систем теплоснабжения | допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: а) в ночное время (с 23 до 6 часов) не более чем на 5°С; б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3°С | а) за каждые 3°С снижения температуры свыше допустимых отклонений - размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимый продолжительности нарушения; б) при снижении температуры горячей воды ниже 40°С - оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду |
| 2.3. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды действующим санитарным нормам и правилам | отклонение состава и свойств горячей воды от действующих санитарных норм и правил не допускается | при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) |
| 2.4. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см); - не более 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см) | отклонение давления не допускается | за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающимся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) |
| **3. Водоотведение** |
| 3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года | допустимая продолжительность перерыва водоотведения: а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца б) 4 часа единовременно (в том числе при аварии) | за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1 |
| **4. Электроснабжение** |
| 4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года | допустимая продолжительность перерыва электроснабжения:' а) 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; б) 24 часа - при наличии одного источника питания | за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы, снижается на 0,1 5% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1 |
| 4.2. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам | не допускается | за каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период) - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1 |
| **5. Отопление** |
| 5.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода | допустимая продолжительность перерыва отопления:а) не более 24 часов (суммарно) I течение одного месяца;б) не более 16 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от нормативной до 12°С,в) не более 8 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12до10°С,г) не более 4 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8°С | за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1 |
| 5.2. Обеспечение температуры воздуха:а) в жилых помещениях не ниже + 18°С (в угловых комнатах +20°С), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31°С и ниже + 20(+22)°Сб) в других помещениях - в соответствии с ГОСТ Р 51617-2000Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0 до 5 часов) - не более 3°С Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°С | отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается | за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается:а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры;б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы, исходя из нормативов потребления |
| 5.3. Давление во внугридомовой системе отопления:а) с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см)б) с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1,0 МПа (10 кгс/кв. см);в) с любыми отопительными приборами – не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) выше статического давления, требуемого для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем | отклонение давления более установленных значений не допускается | за каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внугридомовой системе отопления при давлении, отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) |

\* Порядок определяется в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных постановлением РФ.

**Примечания**:

1)В случае перерывов в предоставлении коммунальных услуг, превышающих установленную продолжительность, плата за коммунальные услуги, при отсутствии индивидуальных или коллективных приборов учета, снижается на размер стоимости не предоставленных коммунальных услуг. Объем (количество) не предоставленного коммунального ресурса рассчитывается исходя из норматива потребления коммунальной услуги, количества потребителей (для водоснабжения, водоотведения, газоснабжения и электроснабжения) или общей площади (для отопления) жилых помещений, а также времени не предоставления коммунальной услуги.

2) Перерыв электроснабжения (пункт 4.1) не допускается, если он может повлечь отключение насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования; обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

3) Требования пункта 5.2 применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условий выполнения обязательных мер по утеплению помещений.

|  |  |
| --- | --- |
| Собственник:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Управляющая организацияООО СО «КВАРТАЛ»Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Самохвалов М.В. |