**Договор №**

# **управления многоквартирным домом**

### Московская область, г. Химки «01» февраля 2018 г.

**ООО «Дианик-Эстейт»**, в лице Генерального директора **Хольнова Алексея Игоревича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, с одной стороны, и , являющийся собственником жилого (нежилого) помещения, в многоквартирном доме (далее Дом) расположенном по адресу: Московская область, г.о. Химки, Ленинский проспект, д. 1, корпус 1, на основании именуемый в дальнейшем «Собственник**»**, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Дома, а также предоставления коммунальных и дополнительных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Доме, заключили настоящий Договор управления Домом (далее - Договор) о нижеследующем:

1. **Общие положения**
   1. Настоящий Договор заключен на основании действующего законодательства РФ.
2. **Термины, используемые в Договоре**

2.1. **Собственник** (владелец, наниматель) - субъект гражданского права, обладающий правами на жилое помещение в многоквартирном доме.

2.2. **Доля в праве общей собственности** на общее имущество в многоквартирном доме (доля собственника помещения в данном доме) – это доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений находящихся в собственности в данном доме.

2.3. **Общая площадь** жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении.

2.4. **Коммунальные услуги** - холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение, вывоз и размещение ТКО на объектах захоронения отходов.

1. **Предмет Договора**

3.1. . Управляющая организация по заданию Собственника в течение, согласованного срока, за плату, в соответствии с приложениями к настоящему договору обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению и надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Доме, обеспечивать предоставление коммунальных услуг Собственнику помещений и иным законным пользователям помещений в Доме.

3.1.1. Характеристика Дома на момент заключения Договора:

а) многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями:

б) год постройки: 2010 г.;

в) этажность: 25;

г) количество квартир: 161;

д) общая площадь квартир без лоджий: 10079,3 кв.м.;

е) количество нежилых помещений: 18;

ж) общая площадь нежилых помещений 2045,7 кв. м.;

з) общая площадь многоквартирного дома 15579 кв.м.;

и) кадастровый номер земельного участка: 50:10:00103114:5; 50:10:00103114:7

к) площадь земельного участка: 9283 кв.м.

3.2. В состав общего имущества Дома, включаются помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир, нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Доме, в том числе межквартирные площадки, лифтовые холлы, лестницы и лестничные площадки верхних этажей и технического этажа, стволы мусоропровода с клапанами и камерами для сбора мусора, тамбуры мусоропровода, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технический этаж, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Доме оборудование, а также крыша с мягкой кровлей, несущие и ненесущие конструкции Дома, механическое, электрическое (до приборов учета электрической энергии, исключая провода квартирной разводки и электроустановочные приборы), санитарно-техническое (стояки отопления, горячего и холодного водоснабжения и врезки отходящих квартирных трубопроводов включая запорные краны, канализационные стояки до мест присоединения квартирных трубопроводов), фасад дома, эксплуатируемая кровля парковки с вентшахтами, элементами благоустройства и озеленения; здание ЦТП с инженерным оборудованием: тепловые электроустановки, установки пожаротушения, насосная станция, силовое электрооборудование, приборы учета и сетями: водопровода, отопления, вентиляции; здание охраны, двое откатных ворот с электроприводом, один шлагбаум, система видеонаблюдения,  иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома.. **Состав общего имущества Дома указан в Приложении № 1 к Договору.**

1. **Права и обязанности Сторон**

4.1. Управляющая организация обязуется:

4.1.1. Управлять Домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

4.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.1.3. Представлять интересы Собственника по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

4.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на Дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. По требованию Собственника знакомить его с условиями совершенных Управляющей компанией сделок в рамках исполнения Договора.

4.1.5. Систематически проводить технические осмотры Дома и корректировать базы данных, отражающих состояние Дома, в соответствии с результатами осмотра.

4.1.6. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества Дома и предоставлять их на утверждение Общему собранию собственников. Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества Дома формируется в том числе в соответсивии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда (утв. Постановлением Госстроя РФ от 27.09.03г. №170) и другими действующими нормами права РФ (Приложение № 2). Периодичность проведения работ определяется нормативными и законодательными актами РФ, Московской области и органов местного самоуправления района. Иные решения по проведению данных или дополнительных работ и услуг, а так же периодичность их проведения могут быть согласованы с Управляющей организацией и приняты на общем собрании Собственников помещений Дома.

4.1.7. Обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества Дома в соответствии с нормами действующего законодательства, решениями общего собрания Собственников помещений в Доме и условиями настоящего Договора, но в любом случае в объеме не менее работ, установленных Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме(утв. постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. № 290).

4.1.8.Предоставлять Собственнику следующие виды коммунальных услуг:

а) холодное водоснабжение ;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) электроснабжение;

д) отопление;

е) обращение с твердыми коммунальными отходами.

# Отношения по предоставлению коммунальных услуг между Управляющей организацией и Собственником регулируются Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»)

4.1.9. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление Дома.

4.1.10. Организовать и осуществлять прием собственников и пользователей помещений в Доме по вопросам, связанным с управлением Домом. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственника и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом пунктов 7.2. Договора.

4.1.11. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг:

- физических лиц - не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере;

- юридических лиц - в течение 10 рабочих дней со дня принятия новых тарифов.

4.1.12. Производить начисление платежей, установленных в п. 5.1. Договора, обеспечивая выставление платежных квитанций или счета в срок до 5 числа месяца следующего за расчетным.

4.1.13. Производить сбор установленных в п. 5.1. Договора платежей.

4.1.14. Рассматривать все претензии Собственника, связанные с исполнением, заключенных Управляющей организацией, Договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

4.1.15. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб.

4.1.16. В установленные законодательными и нормативными актами РФ сроки, организовывать, в рамках своей эксплуатационной ответственности, работы по ликвидации аварий в Доме.

4.1.17. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления его в силу.

4.1.18. Представлять отчет о выполнении Договора управления за год не позднее 31 марта года, следующего за истекшим.

4.1.19. Производить контроль за состоянием пломб и исправностью приборов учета, а также своевременностью их поверки компетентными лицами, предоставляющие данные услуги по приборам учета. В случае необходимости производить периодическую поверку, ремонт и замену деталей за счет Собственника.

4.1.20. Осуществлять учет фактически предоставленных коммунальных услуг, в том числе - снимать показания общедомовых приборов (узлов) учета в присутствии представителя собственников и направлять их в ресурсоснабжающие организации в порядке, установленном нормами действующего законодательства и положениями договоров с соответствующими ресурсоснабжающими организациями.

4.1.21. Предъявлять журнал учета расхода общедомовых ресурсов (электроэнергии, отопления, горячей и холодной воды) по требованию собственников жилых помещений.

4.1.22. В случае, если Собственнику предоставляются меры социальной поддержки (льготы) в виде скидки к плате за содержание и ремонт жилого помещения и (или) за коммунальные услуги, принимать от Собственника документы, подтверждающие их право на указанные меры социальной поддержки и производить уменьшение платы на соответствующие скидки.

4.2. Управляющая организация вправе:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома.

4.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника.

4.2.3. В случае непредставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, либо, находящихся в местах к которым доступ сотрудников Управляющей организации по вине Собственника затруднен, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории муниципального образования Московской области нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета.

4.2.4. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

4.2.5. Проводить проверку работоспособности установленных приборов учета и сохранности пломб.

4.2.6. Прекращать, в соответствии с действующим законодательством РФ, предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг более трех месяцев или нарушения иных требований раздела 5 Договора.

4.2.7. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных п.п. 4.3.5-4.3.18. Договора.

4.2.8. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

4.2.9.Передавать по договорам в пользование собственникам помещений Дома или иным лицам на возмездной основе общее имущество Дома. Полученные денежные средства в соответствии с решением общего собрания собственников помещений Дома направлять на устройство помещений в подвале Дома для размещения управленческих и технических служб Управляющей компании, связанных с эксплуатацией Дома и снижении бремени расходов по содержанию общего имущества.

4.2.10. Организовывать проведение Общих собраний собственников помещений Дома за счет средств собственников.

4.2.11. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

4.3. Собственник обязуется:

4.3.1. Своевременно и в установленном настоящим Договором порядке оплачивать услуги Управляющей организации, предоставленные по Договору по ежемесячным платежным квитанциям или счетам. Платежные квитанции или счета раскладываются в почтовый ящик Собственника, установленный на 1 этаже подъезда, в котором находится жилое помещение, либо получаются Собственником в диспетчерской Управляющей организации.

4.3.2. Оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных п. 5 платежей.

4.3.3. Предоставлять Управляющей организации до 20-го числа каждого месяца показания приборов учета, в случае, когда приборы учета находятся в жилом помещении Собственника, или месте, куда сотрудники Управляющей организации не имеют свободного доступа по вине Собственника.

4.3.4. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственников) во всех организациях.

4.3.5. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требованияи Правила пользования жилыми и нежилыми помещениями в многоквартирном доме.

4.3.6. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

- о наличии у лиц, проживающих (находящихся) в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по Договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из фактической численности проживающих, установленной по акту составленному Управляющей организацией;

- о смене собственника. Представить Управляющей организации документы, подтверждающие смену собственника.

4.3.7. В согласованные сроки, а в аварийных ситуациях незамедлительно, обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

4.3.8. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей организацией.

4.3.9. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора.

4.3.10. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

4.3.11. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

4.3.12. Своевременно оплачивать по отдельным счетам Управляющей организации (счет выдается Собственнику вместе со сметой расходов) мониторинг (осмотр), поверку, необходимый ремонт и замену приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, в порядке определяемом Правительством Российской Федерации.

4.3.13. Не производить слив воды из системы и приборов отопления без согласования с Управляющей организацией.

4.3.14. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

4.3.15. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами, предоставлять Управляющей организации проектную и разрешительную документацию на предстоящие работы, согласовывать с Управляющей организацией эти работы в части касающейся общего имущества Дома.

4.3.16. Не допускать демонтаж датчиков и кабельных линий пожарной сигнализации.

4.3.17. На стояках прохода транзитных труб систем водоснабжения и канализации, граничащих с помещением, принадлежащим на праве собственности, не устанавливать лючки и перегородки, не обеспечивающим к ним доступ.

4.3.18. Не использовать пассажирский лифт для транспортировки строительных материалов. Любое повреждение лифтов, ступеней, стен, входных дверей и т.п. допущенное собственниками помещений в Доме при переноске, погрузке и выгрузке строительных материалов, мебели и иных грузов ликвидируется за счет Собственников.

4.3.19. Не оставлять, складировать любые конструкции, коробки, мебель и грузы в коридорах, лестницах и других местах общего пользования в Доме. При образовании у Собственника большого количества строительных отходов, Собственник обязан согласовать у Управляющей организации место под размещение контейнера, в который будут складироваться данных отходы, с последующим самостоятельным его вывозом.

4.3.20. Не пользоваться мусоропроводом до принятия соответствующего решения на общем собрании собственников помещений Дома.

4.3.21. Шумные строительные работы проводить: по рабочим дням и в субботу с 9.00 до 20.00, с перерывом с 13.00 до 15.00, в воскресенье работы запрещены*.*

4.3.22. Не размещать стенды, вывески, баннеры и иного вида информационные надписи на фасаде Дома без предварительного письменного согласования с Управляющей организацией.

4.3.23. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не предусмотренных Договором работ, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником п.п.4.3.5.-4.3.22.настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

4.3.24. Передать Управляющей организации техническую документацию долговременного хранения на Дом, согласно п. 1.5.1. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда (утв. Постановлением Госстроя РФ от 27.09.03 г. №170).

4.3.25. **Устанавливать наружные блоки сплит-систем (кондиционеров)** на специально отведенных местах. Устройство отверстий в стенах и вентилируемом фасаде Дома **производится исключительно под контролем Управляющей организации**. Отвод конденсата с наружных блоков производится в систему канализации Дома с устройством разрыва струи. По окончании работ Управляющей организацией составляется акт.

4.3.26. Выполнить **работы по звукоизоляции полов** (подпункт «б» п.4.1 СНиП 23-03-2003 «Защита от шума») и предъявить выполненные работы Управляющей организации для составления акта.

4.3.27. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

4.4. Собственник имеет право:

4.4.1. Знакомится с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения Договора.

4.4.2. При передаче помещений другому владельцу (собственнику) требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей начисленных по данному помещению с момента предоставления Управляющей организации акта приёма-передачи помещения новому владельцу.

4.4.3. Требовать, в соответствии с действующими на территории муниципального образования нормативными актами, перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия (но не менее месяца) одного, нескольких или всех пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику, при условии представления подтверждающих документов установленного образца.

4.4.4. Требовать в установленном порядке от Управляющей органищации перерасчета платежей за услуги при неисполнении или ненадлежащем исполнении принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

1. **Стоимость услуг и порядок расчетов**

5.1.Собственник производит оплату за следующие работы и услуги:

- услуги по управлению Домом, содержанию общего имущества в Доме, пропускному контролю (эксплуатационные услуги).

- коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, вывоз твердых коммунальных отходов (вывоз ТКО)).

Управляющая организация выступает посредником между ресурсоснабжающей организацией и собственниками помещений при поставке коммунальных услуг и действует от своего имени, но за счет Собственников.

5.2. Размер платы работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома, пропускному контролю, устанавливается пропорционально доле каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, с учетом предложений Управляющей организации, 1 раз в год. Размер платы работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома, пропускному контролю утверждается на общем собрании собственников помещений Дома и/или должен соответствовать тарифам, установленным в городском округе Химки для домов с аналогичной степенью благоустроенности.

5.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей организацией согласно Постановлению Правительства Российской Федерации № 354 от 06 мая 2011 года. При отсутствии приборов учета или использовании не поверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым в муниципальном образовании в порядке, определяемом законодательством Российской Федерации. Плата за вывоз ТКО устанавливается в соответствии с законодательством РФ.

5.4. Оплата Собственником оказанных услуг по Договору осуществляется путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации на основании выставляемого Управляющей организацией платежной квитанции (счета). В выставляемом Управляющей организацией платежной квитанции (счета) указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

5.5. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

5.6. В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

5.7. Срок внесения платежей за услуги и работы по управлению Домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Доме и за коммунальные услуги - до 10 числа месяца следующего за расчетным.

5.8. В случае **возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и усл**уг собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается **пропорционально количеству помещений Дома**, находящихся в собственности, в расчете на одно помещение или доли собственности Собственника в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставляемой Управляющей организацией платежной квитанцией (счетом на предоплату), в которой указывается: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.

5.9. Не использование помещения не является основанием для невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации и органами местного самоуправления района.

1. **Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией**

**ее обязательств по договору управления**

6.1.Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору управления осуществляется Советом Дома, избранным на основании решения общего собрания Собственников помещений Дома, непосредственно Собственниками помещений многоквартирного дома или их представителями.

6.2.Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору управления осуществляется в следующих формах:

6.2.1. Предоставление Управляющей организацией информации по запросу, председателя Совета Дома, иного уполномоченного собственниками лица не позднее 5 рабочих дней с даты обращения:

* о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества дома,
* о возможности контрольных осмотров общего имущества дома;
* о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
* об использовании денежных средств, поступивших в результате осуществления деятельности по управлению общего имущества многоквартирного дома (сдача в аренду, предоставление в пользование и т.д.);
* о состоянии расчетов с собственниками и ресурсоснабжающими организациями, размере задолженности за истекший расчетный период (месяц).

6.2.2. Участие председателя Совета Дома, иного уполномоченного собственниками лица совместно с Управляющей организацией:

* в осмотрах общего имущества многоквартирного дома;
* в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
* в приемке всех видов работ по текущему ремонту, а также по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
* в проверке объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
* в снятии показаний коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов.

Управляющая организация уведомляет, способом позволяющим определить получение такого уведомления, председателя Совета Дома, либо иное уполномоченное собственниками лицо о месте, времени, основании проведения мероприятий, из числа указанных в п. 6.2.2., за 5 дней до их проведения.

Председатель Совета Дома, при его отсутствии член Совета Дома (иное уполномоченное собственниками лицо), подписывает (визирует) документы, составленные по итогам проведения мероприятий из числа указанных в п. 6.2.2.

6.2.3. Ознакомление председателя Совета Дома, иного уполномоченного собственниками лица:

* с актом технического состояния Дома и перечнем имеющейся технической документации на Дом и иными связанными с управлением Домом документами;
* с информацией о деятельности управляющей организации в соответствии с постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами".

6.2.4. Управляющая организация ежегодно до 15 декабря предоставляет председателю Совета Дома,, иному уполномоченному собственниками лицу на согласование и вынесение на рассмотрение общего собрания собственников помещений Дома:

* планы по ремонту и благоустройству общего имущества многоквартирного дома;
* предложения о стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

Председатель Совета Дома, иное уполномоченное собственниками лицо:

* в течение 15 дней со дня получения предложений, планов Управляющей организации направляет в ее адрес свои замечания, заключения по представленным предложениям.

6.2.5. Управляющая организация ежеквартально в течение 15 дней месяца следующего за отчетным периодом предоставляет председателю Совета Дома, иному уполномоченному собственниками лицу акт приемки выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в рамках настоящего договора управления.

6.2.6. Председатель Совета Дома, иное уполномоченное собственниками лиц совместно с Управляющей организацией составляют акты о нарушении условий настоящего Договора . Акт о нарушении составляется по требованию любой из сторон Договора случае:

* неправомерных действий Собственников;
* необеспечения необходимого качества услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;
* нарушения требований к качеству предоставления коммунальных услуг;
* причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников и (или) проживающих в жилом помещении граждан;
* причинения вреда общему имуществу многоквартирного дома.

6.2.7. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий

(факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности - их фотографирование или видеосъемку) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника,

нанимателя, члена семьи нанимателя).

6.2.8. Факты предоставления Управляющей организацией коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, фиксируются в порядке, предусмотренном действующими Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

1. **Ответственности сторон**

7.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный Дому или прилегающей к нему территории в результате ее непосредственных действий или бездействия.

7.2. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине, не по вине ее работников и не по вине сотрудников привлеченных к работам организаций.

7.3. Урегулирование споров с привлеченными организациями (их сотрудниками) на оказание услуг (выполнение работ), определение степени их ответственности осуществляет самостоятельно Управляющая организация.

7.4. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере установленном действующим законодательством Российской Федерации. Размер пени указывается в платежной квитанции(счете), ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 Договора.

7.5. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

7.6. В случае, если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

7.7. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

7.8. Собственник несет ответственность за сохранность приборов учета, учитывающих объемы потребленных коммунальных ресурсов по принадлежащему ему помещению.

7.9. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7.10. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества Дома, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома.

7.11. Управляющая организация несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору - за нарушение сроков оказания услуг /выполнения работ в размереустановленном действующим законодательством Российской Федерации

7.12. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**8. Особые условия**

8.1. 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.

8.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде в течение 5-ти рабочих дней от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав, которые подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, принимаются и рассматриваются Управляющей компанией, в случае если они носят нематериальный характер.

* 1. **Форс-мажор.**

9.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

9.2. 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.

9.3. 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.

* 1. **Срок действия Договора.**

10.1. Договор является публичным Договором в соответствии со статьей 426 Гражданского кодекса Российской Федерации.

10.2. Договор заключен на срок 60 месяцев. Начало действия Договора с «01» февраля 2018 года. В случае если ни одна из сторон не заявит о намерении прекратить действие договора за два месяца до истечения срока его действия, он считается пролонгированным на тот же срок.

10.3. Договор может быть досрочно расторгнут, в соответствии с действующим законодательством, при условии письменного извещения стороной, которая инициировала расторжение, другой стороны за два месяца до даты расторжения.

10.4. В случае расторжения Договора, Управляющая организация, за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, обязана передать техническую документацию (базы данных) на Дом, и иные, связанные с управлением Домом, документы вновь выбранной управляющей организации, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления Домом, или, если такое лицо не указано, любому собственнику помещения в Доме.

10.5. Договор считается расторгнутым с момента прекращения у Собственника права собственности на помещение в Доме и предоставления подтверждающих документов.

10.6. Любые изменения в Договор или дополнения к нему вносятся по соглашению Сторон, и оформляются в письменном виде. Никакие устные договоренности не имеют силы.

* **Почтовые, банковские реквизиты и подписи Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник:**  **Тел.** | **Управляющая организация:**  **ООО «Дианик-Эстейт»**  Юридический адрес: 107031, г. Москва, пер. Нижний Кисельный, д. 4, эт. 2, пом II, ком. 2  ИНН/КПП 7702691150/770201001,  Банковские реквизиты:  Р/с 40702810640440000739, к/с 30101810400000000225 БИК 044525225 в ПАО "Сбербанк России" г. Москва |

СОБСТВЕННИК УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **Хольнов А.И.**

(подпись) (подпись)

М.П. М.П.

**Протокол № 1**

соглашения о договорной цене на услуги по управлению многоквартирным домом

по договору № на 2018 г.

### Московская область, г. Химки « 01 » февраля 2018 года

Мы нижеподписавшиеся, Собственник, , с одной стороны, и Управляющая организация, в лице Генерального директора **ООО «Дианик-Эстейт» Хольнова А.И**., удостоверяем, что сторонами достигнуто соглашение о величине договорной цены на:

работы и услуги по управлению, содержанию общего имущества Дома и пропускному контролю, не включая обслуживание мусоропровода, равной **36 рублям 15 копейкам** (НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения) за 1 м2общей площади помещений принадлежащих Собственнику равной кв.м.;

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Этаж** | **№ помещения** | **Кол-во комнат** | **Общая площадь** | **Цена, рубли** |
|
|
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| Итого |  |  |  |  |

Всего на общую сумму () рубля копейки ежемесячно.

Подписи Сторон

Собственник Управляющая организация

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **Хольнов А.И.**

(подпись) (подпись)

М.П. М.П.