

Договор № _____
управления многоквартирным домом

Московская область, г. Химки

«___» _____ 2017 г.

ООО «Дианик-Эстейт», в лице Генерального директора **Хольнова Алексея Игоревича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющая компания**», с одной стороны, и владелец жилых помещений № _____, находящихся по адресу: Московская область, г.о. Химки, ул. 9 Мая, д. 8А, именуемый в дальнейшем «**Заказчик**», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. 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.

3. Предмет Договора

3.1. Управляющая компания принимает в управление общее имущество многоквартирного жилого дома, находящегося по адресу: **Московская область, г.о. Химки, ул. 9 Мая, д. 8А**, именуемый в дальнейшем «Дом», в соответствующих падежах.

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 подвал, 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) и иное оборудование, находящееся в Доме за пределами или внутри жилых помещений и обслуживающее более одного помещения, фасад Дома, земельный участок, на котором расположен Дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

3.3. Управляющая компания по заданию Заказчика в течение, согласованного срока, за плату, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту доли Заказчика в общем имуществе Дома (п.п.2.3. Договора), и организовывать обеспечение Заказчика коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормам потребления своего имени, но за счет Заказчика.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Управляющая компания 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 Заказчика 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, внутримдомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. По требованию Заказчика 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 определяются 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 компанией и приняты на общем собрании Собственников помещений Дома.

Обеспечивать выполнение работ и услуг по содержанию, текущему 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).

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

4.1.8. Организовать и осуществлять прием собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме по вопросам, связанным с управлением Домом. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Заказчика многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом пунктов 7.2. Договора.

4.1.9. Информировать в письменной форме Заказчика 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.

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

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

4.1.12. Рассматривать все претензии Заказчика, связанные с исполнением, заключенных Управляющей компанией, Договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

4.1.13. Обеспечить Заказчика информацией о телефонах аварийных служб.

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

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

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

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

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

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

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

4.2. Управляющая компания 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 Заказчика.

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

4.2.4. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Заказчиком, 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 Заказчиком оплаты оказанных услуг более трех месяцев или нарушения иных требований раздела 5 Договора.

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

4.2.8. Взыскивать с Заказчика 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 жилых помещений за счет средств собственников.

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

4.3. Заказчик обязуется:

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

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

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

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

4.3.5. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования Правила пользования жилыми и нежилыми помещениями в многоквартирном доме г.о. Химки, ул. 9 Мая, д. 8А(Приложение №1).

4.3.6. Своевременно предоставлять Управляющей компании 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 компанией.

- о смене собственника. Предоставить Управляющей компании документы, подтверждающие смену собственника.

4.3.7. В согласованные сроки, а в аварийных ситуациях незамедлительно, обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей компании 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, регулировочную и запорную арматуру без согласования с Управляющей компанией. 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 компанией.

4.3.9. Своевременно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Заказчику услуг в рамках Договора.

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

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 компанией.

4.3.12. Своевременно оплачивать по отдельным счетам Управляющей компании (счет выдается Заказчику 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 компанией.

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

4.3.15. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Заказчику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами, предоставлять Управляющей компании проектную и разрешительную документацию на предстоящие работы, согласовывать с Управляющей компанией 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 Заказчика.

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 Заказчика большого количества строительных отходов, Заказчик обязан согласовать у Управляющей компании 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 компанией.

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

4.3.24. Передать Управляющей компании 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 компанией 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 компанией 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. Заказчик имеет право:

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

4.4.2. При передаче помещений другому владельцу (собственнику) требовать в установленном порядке от Управляющей компании перерасчета платежей начисленных по данному помещению с момента предоставления Управляющей компании акта приема-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 Заказчику, при условии представления подтверждающих документов установленного образца.

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

5. Стоимость услуг и порядок расчетов

5.1. Заказчик производит оплату работ и услуг за следующие 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)).

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 компании, 1 раз на календарный год. Размер платы работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома, пропускному контролю утверждается на общем собрании

собственников помещений Дома, оформляется протоколом согласования договорной цены и является неотъемлемой частью настоящего Договора (Протокол №1).

В случае если на общем собрании собственников не представляется возможным утвердить размер платы, то Управляющая компания вправе увеличить ее в одностороннем порядке на величину, не превышающую размер инфляции, установленный Правительством РФ за истекший год.

5.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей компанией 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 Заказчиком оказанных услуг по Договору осуществляется путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей компании на основании выставляемого Управляющей компанией платежной квитанции (счета). В выставляемом Управляющей компанией платежной квитанции (счета) указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности Заказчика 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 компания 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. Заказчик производит оплату эксплуатационных услуг на расчетный счет Управляющей компании за первые четыре месяца действия договора авансовым платежом в течение 5 дней с момента вступления настоящего договора в силу.

5.9. В случае **возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг** собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают дополнительно. Размер платежа для Заказчика рассчитывается **пропорционально количеству помещений Дома**, находящихся в собственности, в расчете на одно помещение или доли собственности Заказчика в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Заказчиком в соответствии с выставляемой Управляющей компанией 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 Заказчиком не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.

5.10. Заказчик оплачивает в течение 5 дней с момента вступления договора в силу целевой взнос на создание общих объектов инфраструктуры Дома в размере **1 600** (одна тысяча шестьсот) рублей, согласно согласованной сметы (Приложение №3).

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

6. Ответственности сторон

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

6.2. Управляющая компания 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.

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

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

6.5. При нарушении Заказчиком обязательств, предусмотренных Договором, Заказчик несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

6.6. В случае, если Заказчик своевременно не уведомил Управляющую компанию о смене собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Заказчиком, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

6.7. Заказчик несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

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

6.9. В случае причинения убытков Заказчику по вине Управляющей компании последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.10. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества Дома, Управляющая компания 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.

6.11. Управляющая компания несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору - за нарушение сроков оказания услуг /выполнения работ в размере установленном действующим законодательством Российской Федерации

6.12. 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.

7. Особые условия

7.1. 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.

7.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Заказчиком 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.

8. Форс-мажор.

8.1. 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.

8.2. 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.

8.3. 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.

9. Срок действия Договора.

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

9.2. Договор заключен на срок 36 месяцев. Начало действия Договора с «___» _____ 201__ 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.

9.3. 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.

9.4. В случае расторжения Договора, Управляющая компания, 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.

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

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

10. Почтовые, банковские реквизиты и подписи Сторон:

Заказчик: Паспортные данные Почтовый адрес:	Управляющая компания: ООО «Дианик-Эстейт» Юридический адрес: 115035, г. Москва, наб. Космодамианская, дом 40-42, стр. 3 Фактический адрес: 141400, Московская область, г. Химки, Ленинский проспект, д.1, корп.3 ИНН/КПП 9705077721/770501001, Р/с 40702810640000024155 в Химкинском отделении Западного отделения по Московской области Среднерусского Банка ПАО Сбербанк БИК 044525225 К/с 30101810400000000225
--	--

ЗАКАЗЧИК

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

(подпись)
М.П.

Хольнов А.И.

М.П.

(подпись)

Протокол № 1
соглашения о договорной цене на услуги по управлению многоквартирным домом
по договору № ____ на 2017 г.

Московская область, г. Химки

« ____ » _____ 2017 года

Мы

нижеподписавшиеся,

Заказчик,

_____, с одной стороны, и Управляющая компания, в лице Генерального директора ООО «Дианник-Эстейт» Хольнова А.И., удостоверяем, что сторонами достигнуто соглашение о величине договорной цены на:

- 1) работы и услуги по управлению, содержанию общего имущества Дома, не включая обслуживание мусоропровода, равной **34 рубля04 копейки** (НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения) за 1 м²общей площади помещений принадлежащих Заказчику равной ____ кв.м.;
- 2) пропускной контроль в Доме равный **300 рублей 00 копеек** с одного помещения в месяц.

Жилые помещения

Этаж	№ кв-ры	Кол-во комнат	Общая площадь	Цена, рубли
Итого				

Всего на общую сумму _____ рублей _____ копейки(_____

_____) ежемесячно.

Подписи Сторон

ЗАКАЗЧИК

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

_____ Хольнов А.И.

(подпись)
М.П.

(подпись)
М.П.

Правила пользования жилыми и нежилыми помещениями
в многоквартирном доме

г.о. Химки, ЖК «Родионово» (пересечение улицы Дружбы и улицы 9 Мая, вблизи д. 8)

1. ОБЩИЕ ПРАВИЛА И ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Управляющая организация Общество с ограниченной ответственностью «Дианик-Эстейт» (УО) обеспечивает содержание дома в соответствии с правилами и нормами жилищного законодательства, заключает договоры на содержание общего имущества, предоставление коммунальных и прочих услуг. УО производит расчеты с домовладельцами по оплате за содержание мест общего пользования, общих инженерных систем и текущий ремонт, предоставление коммунальных и прочих услуг. В платежные квитанции для собственников помещений дома включается плата за содержание общего имущества, вывоз мусора, коммунальные услуги – отопление, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, канализация, а также пользование коллективной телевизионной антенной и домофоном.

1.2. Владельцы помещений обязаны нести бремя расходов по затратам УО связанным с управлением, содержанием, эксплуатацией и ремонтом общего имущества жилого дома в размере пропорциональном доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме домовладельца пропорциональна размеру принадлежащего ему помещения в данном доме, измеренного в квадратных метрах.

1.3. Срок оплаты за содержание общего имущества, коммунальные услуги и иные платежи устанавливается до десятого числа месяца, следующего за истекшим. За просрочку платежей владелец помещения оплачивает пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от задолженности за каждый день просрочки.

1.4. Собственники помещений получают платежные квитанции для оплаты коммунальных и эксплуатационных услуг у своего консьержа в подъезде или в почтовом ящике.

1.5. Жилые и нежилые помещения в доме могут быть использованы только в соответствии с их целевым назначением.

1.6. Курение в местах общего пользования дома запрещено, в том числе в лифтах.

1.7. Любое повреждение лифтов, ступеней, стен, входных дверей и т.п., допущенные собственниками жилых и нежилых помещений при переноске, погрузке и выгрузке строительных материалов, мебели и грузов, **ликвидируются за счет владельца помещения** допустившего данное нарушение. По каждому данному факту уполномоченное лицо УО составляет акт о повреждении имущества.

1.8. Запрещается оставлять, складировать любые конструкции, коробки, мебель и грузы в коридорах, лестницах и других местах общего пользования дома.

На придомовой территории, временно, в течение одного часа, владельцам помещений разрешается складирование своих грузов (строительных материалов), в непосредственной близости от **отдельного** входа-выхода (подъезда) в собственные помещения. Длительное хранение любых грузов на придомовой территории запрещается.

2.2. Перед началом ремонтных работ владелец помещения обязан подать в УО список рабочих, с указанием паспортных данных и назначить среди них ответственного за производство работ, установить индивидуальные приборы учета воды, организовать туалет для рабочих, иметь емкость для отстоя грязной воды и растворов (осадок из емкости не выливать в систему канализации!), предъявить в УО проект по проведению электромонтажных работ в квартире.

2.3. Перед началом производства сварных работ владелец помещения обязан получить разрешение на их выполнение у УО.

2.4. Запрещается производить в помещении перепланировку без получения соответствующих разрешений и согласований, изменять и использовать не по назначению инженерные сети дома, переносить вентиляционные камеры и размещать в них какое-либо оборудование, изменять проектные решения инженерных систем. Делать переустройство и разрушение несущих конструкций.

2.5. Владелец помещения обязан выполнить работы по звукоизоляции полов, при установке сантехнического оборудования в ванной комнате произвести надежное подключение металлических корпусов шинami выравнивания потенциала к стоякам санитарно-технических систем. Работы по звукоизоляции полов помещений подлежат обязательной сдаче УО.

2.6. Запрещается резать и разрушать несущие строительные конструкции дома (колонны, перекрытия), прокладывать в колоннах инженерные коммуникации.

2.7. Владелец помещения обязан устанавливать наружные блоки сплит-систем (кондиционеров) на специально отведенных местах. Устройство отверстий в стенах и фасаде дома производится исключительно под контролем УО. Отвод конденсата с наружных блоков производится в систему канализации дома с устройством разрыва струи. По окончании работ УО составляет акт.

2.8. Использование лифта для перевозки строительных материалов производится при выполнении условий раздела 5.

2.9. Вывоз строительных отходов осуществляется централизованно. Учет ведет консьерж, делая записи в журнале. В конце месяца объем КГМ распределяется между всеми пользователями в равных долях.

3. ПРОТИВОПОЖАРНАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ

3.1. Владелец помещения обязан сохранять датчики и кабельные линии пожарной сигнализации. Кроме того владелец помещения имеет право установить автономные пожарные дымовые извещатели и обеспечить наличие внутри помещения средств пожаротушения.

4. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЯ И САНТЕХНИЧЕСКИХ СИСТЕМ

4.1. Запрещается использование электрооборудования, превосходящего по мощности нагрузку электросети, выделенную на помещение, а также использование неисправного или не сертифицированного оборудования.

4.2. Водопровод, туалеты и другое сантехническое оборудование должны использоваться только по назначению. Никакой мусор, сор или тряпки не должны выбрасываться в канализационные сети. Любые повреждения, которые явились результатом неправильной эксплуатации оборудования, устраняются за счет владельца помещения.

Приложение № 2
 К договору № ____ управления
 многоквартирным домом
 от " ____ " _____ 2017 г.

Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме

№	Наименование работ	Периодичность
1. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования:		
1	Влажная уборка вестибюля, входной группы 1 этажа.	ежедневно
2	Влажная уборка коридоров около лифта на каждом этаже, коридоров около квартир, тамбуров	1 раз в неделю
3	Влажная уборка лифтовых кабин	ежедневно
4	Протирка зеркал в лифтовых кабинах, дверей входной группы	ежедневно
5	Влажная уборка пожарной лестницы, протирание перил и тамбуров перед балконами	с 5 по 1 этаж - 2 раза в неделю 25 по 5 этажи - 1 раза в неделю
6	Влажная протирка электрощитков, сантехнических шкафов, дверей лифта, вентиляционных решеток	1 раз в месяц
7	Мытье переходных балконов	2 раза в месяц (с мая по октябрь)
8	Влажная протирка переходных дверей на этаже	1 раз в месяц (с мая по октябрь)
9	Мытье окон	2 раза в год
10	Влажная протирка стен	по мере загрязнения
11	Влажная протирка почтовых ящиков, отопительных приборов	1 раз в неделю
12	Уборка мусорной площадки	ежедневно
13	Дезинфекция мусорной площадки и контейнеров	1 раз в месяц
14	Подготовка зданий к праздникам	по мере необходимости
2. Уборка земельного участка, входящей в состав общего имущества многоквартирного дома		
15	Подметание земельного участка в летний период	ежедневно
16	Полив тротуаров	по мере необходимости
17	Уборка мусора с газона, очистка урн	1 раз в 2 дня
18	Полив газонов	по мере необходимости
19	Стрижка газона	по мере необходимости
20	Подрезка деревьев и кустов	по мере необходимости
21	Озеленение территории, высадка рассады	1 раз в год (май)
22	Прополка клумб	по мере необходимости
23	Очистка и ремонт детских площадок, элементов благоустройства	по мере необходимости
24	Уборка снега на входных группах и тротуарах	ежедневно

29	Уборка крупногабаритного мусора из корпусов, погрузочно-разгрузочные работы	по мере необходимости
3. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора		
30	Вывоз твердых бытовых отходов	ежедневно
31	Вывоз крупногабаритного мусора	по мере необходимости
4. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации		
32	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	1 раз в год
33	Рсконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления	По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период
34	Замена разбитых стекол и дверей в помещениях общего пользования	по мере необходимости
35	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период
36	Прмывка и опрессовка систем центрального отопления	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период
5. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт		
37	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения электротехнических устройств	1 раз в месяц
38	Регулировка и наладка систем отопления	По мере надобности
39	Поверка и ремонт коллективных приборов учета	По мере надобности
40	Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства	ежедневно круглосуточно
41	Обслуживание ламп-сигналов	ежедневно круглосуточно
42	Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности	ежемесячно
43	Проведение электротехнических замеров: - сопротивления;- изоляции; -фазы-нуль.	ежемесячно
6. Устранение аварии и выполнение заявок населения		
44	Устранение аварии	В соответствии с требованиями нормативов по эксплуатации жилого фонда
45	Выполнение заявок населения	В соответствии с требованиями нормативов по эксплуатации жилого фонда
7. Прочие услуги		
46	Дератизация	по мере необходимости

* Данный перечень может меняться в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов

Приложение № 3 к договору №____
управления многоквартирным
домом от " ____ " _____ 2017
г.

Смета расходов

**по созданию дополнительных объектов инфраструктуры на многоквартирном доме
г.о Химки, ул. 9 Мая, д. 8А**

№№	Наименование расхода	Примечание	Сумма, рубли
1	Видеонаблюдение на придомовой территории, включая входы в подъезд, коридоры, лифтовые холлы 1 этажей и подземной автостоянки 20 камер	Договор	500 000,00
2	Оборудование комнат консьержей		100 000,00
	Итого		600 000,00
	На одно помещение в Доме (328+13+39 шт.)		1 600