

ДОГОВОР № _____
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Москва

" ____ " _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Созидание», именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, в лице генерального директора Мальковского С.А., действующего на основании Устава, с одной стороны, и

(фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица)

являющийся собственником _____ № _____ общей площадью _____ кв. м,
(нежилого(х) помещения(й), квартир(ы))

жилой площадью _____ кв. м, на _____ этаже _____-этажного многоквартирного дома, расположенного по адресу: город Москва, поселение _____, поселок _____, дом № _____ (далее - Многоквартирный дом), на основании _____,

(документ, устанавливающий право собственности на жилое/нежилое помещение)

№ _____ от " ____ " _____ г., выданного _____

(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы)

именуемый в дальнейшем **«Собственник»**, с другой стороны, далее совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключается Сторонами в соответствии с положениями статей 161 и 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

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

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Москвы.

2. Предмет Договора

2.1. 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 - наниматель, арендатор).

2.2. Управляющая организация по заданию Собственников помещений в Многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Москва, п. Воскресенское, дом № 5, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) в соответствии с пп. 3.1.2-3.1.4 настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

2.3. Характеристика и состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в приложении 1 к настоящему Договору.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. 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. 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.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложениями 2, 3 и 4 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам 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) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;

- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление (теплоснабжение).

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечить предоставление иных услуг (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда, и т.п.).

3.1.5. Информировать Собственника о заключении указанных в пп. 3.1.3 и 3.1.4 Договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. 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.

3.1.7. Принимать от Собственника плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги.

По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

3.1.8. Требовать от Собственника в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.9. Требовать внесения платы от Собственника в случае непоступления платы от нанимателя и/или арендатора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п. 3.2.3 Договора.

3.1.10. 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 либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.11. 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.

3.1.12. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

3.1.13. 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.

3.1.14. 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.

3.1.15. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

3.1.16. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 3.4.4 настоящего Договора.

3.1.17. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме (в случае применения цен на содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых органом местного самоуправления), коммунальные услуги не позднее 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.18. Обеспечить выдачу Собственникам платежных документов не позднее 25 числа оплачиваемого месяца. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.19. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.20. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.21. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.22. По требованию Собственника (его нанимателей и арендаторов) производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие 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).

3.1.23. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет предоставляется на общем собрании Собственников помещений.

3.1.24. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению (ям) Собственника.

3.1.25. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.26. Не допускать случаев доступа Сторонних лиц к общедомовому имуществу Многоквартирного дома без предварительного согласования с ней.

3.1.27. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению Многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Москвы.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.4. Требовать от Собственника (нанимателя, арендатора) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.5. Готовить к окончанию года с момента начала действия Договора (далее к концу каждого года действия Договора при заключении его на срок более года или его пролонгации) предложения к общему собранию Собственников помещений по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников в принадлежащем им Многоквартирном доме на основании предлагаемого собрания перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год. При утверждении решением собрания новой стоимости услуг и/или работ направить Собственнику дополнительное соглашение для подписания.

3.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.7. 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.

3.2.8. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания Собственников помещений Многоквартирного дома, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. 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 более 24 часов.

3.3.3. 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 не 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 Многоквартирного дома;

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).

3.3.4. Не приступать к работе по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, находящегося в его собственности, без предварительного письменного согласования с Управляющей организацией видов планируемых в данном помещении работ на предмет возможного причинения вреда общедомовому имуществу Многоквартирного дома.

3.3.5. 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;

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;

об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (Собственники нежилых помещений).

3.3.6. 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 жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору.

3.4.2. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.4. 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.

3.4.5. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

4. Цена Договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения

4.1. 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 статей 249 и 289 Гражданского кодекса РФ и статей 37 и 39 Жилищного кодекса РФ.

Размер платы для Собственника устанавливается по ценам и ставкам за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. метр в месяц, устанавливаемым органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законодательством (если на общем собрании Собственников помещений не принято решение о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения).

4.2. Цена Договора определяется:

стоимостью услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, приведенных в приложениях 2, 3 и 4 к настоящему Договору;

стоимостью коммунальных ресурсов.

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

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным в порядке,

установленном федеральным законом.

4.5. 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.

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносятся ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

4.8. В выставленном платежном документе указываются: расчетный 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, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды.

4.9. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

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

4.11. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в приложениях 3 и 4 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. не оказания части услуг и/или не выполнения части работ в Многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается в порядке, соответствующем с Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.12. Собственник или его наниматель 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.

4.13. 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.

4.14. 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.

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

4.16. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организацией платежные документы. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

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

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. 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.

5.3. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу Собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.4. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.2. настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

6. Порядок изменения и расторжения Договора

6.1. Изменение условий и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

6.2. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

6.3. Расторжение Договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

6.4. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты.

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 по заявлению одной из Сторон.

8. Форс-мажор

8.1. 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 таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие 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.

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. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до дня заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления данным домом в порядке, предусмотренном частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, либо до дня заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, выбранной на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

9.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения:

1. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома.
2. Перечень услуг по управлению многоквартирным домом.
3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.
4. Перечень работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Реквизиты Сторон:

Управляющая организация:

ООО «Управляющая компания «Созидание»
Адрес (место нахождения): 142700, МО, Ленинский район, г. Видное, ул. Березовая, д. 5, нежилое помещение 15
Адрес для корреспонденции: 142784, г. Москва, г. Московский, мкр. 3, строен. 9а, пом. 1
ИНН 5003078741 КПП 500301001
ОГРН 1105003002664
Расчетный счет 40702810400000090173
Банк ВТБ 24 (ПАО)
БИК 044525716
Кор.счет 30101810100000000716 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России
Тел/факс: 8-495-645-24-54
Генеральный директор

Собственник:

ФИО _____

Адрес по месту регистрации: _____

Паспорт (серия, номер) _____

_____/_____/_____

_____ С.А. Мальковский

м.п.

**Состав и техническое состояние
общего имущества многоквартирного дома**

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1	Адрес многоквартирного дома	г. Москва, п. Воскресенское, пос. Воскресенское, д. 5	
2	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)		
3	Серия, тип постройки		
4	Год постройки	2015	
5	Степень износа по данным государственного технического учета		
6	Степень фактического износа		
7	Год последнего капитального ремонта		
8	Количество этажей	14	
9	Наличие подвала	Нет	
10	Наличие цокольного этажа	Есть	
11	Наличие мансарды	Нет	
12	Наличие мезонина	Нет	
13	Количество квартир	104	
14	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	7	
15	Строительный объем	43439	куб. м
16	Площадь:		
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	10677,3	кв. м
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	7254,7	кв. м
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	1312,8	кв. м
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	369,1	кв. м
17	Количество лестниц	2	шт.
18	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	722,8	кв. м
19	Уборочная площадь общих коридоров	0	кв. м
20	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	592,9	кв. м
21	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома		кв. м
22	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 плиты	Исправно
2	Наружные и внутренние капитальные стены	ж/б каркас с кирпичными перегородками	Исправно
3	Перегородки	Кирпич, пеноблоки	Исправно
4	Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные (другое)	ж/б плиты	Исправно
5	Крыша	Рулонная на битумной основе	Исправно
6	Полы	Бетонные	Исправно
7	Проемы окна двери (другое)	Стеклопакет ПВХ деревянные	Исправно

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
8	Отделка внутренняя наружная (другое)		
9	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование ванны напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция (другое)	Центральное отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, электроосвещение, мусоропровод, телевидение, телефония, лифты, вентиляция, электроплиты, пожарная сигнализация	Исправно
10	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг электроснабжение холодное водоснабжение горячее водоснабжение водоотведение газоснабжение отопление (от внешних котельных) отопление (от домовой котельной) печи калориферы АГВ (другое)	Централизованное электроснабжение, ХВС, ГВС, водоотведение, отопление от внешней котельной	Исправно
11	Крыльца	ж/б с отделкой плиткой	Исправно
12	Другое		

Управляющая организация
Генеральный директор

Собственник

_____ С.А. Мальковский

_____ / _____ /

м.п.

Перечень услуг по управлению Многоквартирным домом

№ п/п	Перечень услуг	Сроки или периоды выполнения работ, оказания услуг
1.	Хранение и ведение технической документации по Многоквартирному дому.	В течение срока действия Договора управления.
2.	Заключение Договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту Многоквартирного дома с подрядными организациями, в том числе по содержанию лифтов.	В порядке, определяемом законодательством РФ.
3.	Содействие в заключении Договоров с ресурсоснабжающими организациями.	В порядке, определяемом законодательством РФ.
4.	Начисление и сбор платы за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома.	Ежемесячно. В соответствии с условиями Договора управления.
5.	Взыскание задолженности по оплате услуг по настоящему Договору.	По мере необходимости.
6.	Проведение текущей сверки расчетов по начислениям и сбору оплаты за оказываемые по настоящему Договору услуги.	Ежемесячно.
7.	Осуществление контроля за качеством жилищно-коммунальных услуг.	Еженедельно. По заявкам Собственников жилых помещений.
9.	Прием граждан (нанимателей, Собственников жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом Многоквартирного дома, по иным вопросам жилищного законодательства.	Согласно установленному графику.
10.	Осуществление письменных уведомлений Собственников и пользователей помещений о порядке управления домом, изменения размеров платы, порядка внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением домом.	В порядке, установленном Договором управления.
11.	Осуществление функций, связанных с регистрационным учетом граждан.	В порядке, определяемом законодательством РФ.
12.	Осуществление контроля за содержанием придомовой территории.	В порядке, установленном Договором управления.
13.	Выдача справок обратившимся за ними гражданам о месте проживания, составе семьи, о стоимости услуг, выписки из домовой книги и финансового лицевого счета и других справок, связанных с использованием гражданами жилыми помещениями.	В день обращения по графику приема граждан.
14.	Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о не предоставлении или некачественном выполнении работ по Договору и направление заявителю извещения о результатах их рассмотрения.	В сроки, установленные законодательством РФ.
15.	Произведение сверки расчетов по оплате за содержание и ремонт жилых помещений по требованию пользователя помещения или заказчиков и выдача документов подтверждающих правильность начисления или расчетов.	Не позднее 3-х рабочих дней с момента обращения.
16.	Осуществление технических осмотров муниципальных жилых помещений после их освобождения гражданами.	В день освобождения.
17.	Формирование мероприятий по проведению текущего ремонта общего имущества Многоквартирных домов (составление дефектных ведомостей, локальных расчетов).	Ежегодно в период действия Договора.
18.	Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах, их представление на Общее собрание Собственников.	В сроки, установленные Договором управления (1 раз в год).

19.	Ежегодная подготовка перечней и стоимости работ, услуг для их утверждения в Соглашениях об изменении условий Договора.	За 30 дней до даты проведения Общего собрания Собственников.
20.	Уведомление об условиях Договора управления Заказчиков приобретающих права владения на помещения в доме и лиц, имеющих намерение стать таковыми после вступления в силу Договора управления. Разъяснение вышеуказанным лицам условий Договора управления.	В первый день обращения данных лиц в Управляющую компанию.
21.	Решение вопросов пользования общим имуществом.	В порядке, установленном Общим собранием Собственников.

Управляющая организация:

Генеральный директор

_____ С.А. Мальковский

Собственник:

_____ / _____ /

м.п.

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

1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов:

- 1) Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, обслуживающих более одного жилого и нежилого помещения, в т.ч. оборудование, находящееся в жилых и нежилых помещениях, работа или состояние которого оказывает влияние на работу или состояние всего инженерного оборудования дома.
- 2) Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения, обслуживающих более одного жилого и нежилого помещения, в т.ч. оборудование, находящееся в жилых и нежилых помещениях, работа или состояние которого оказывает влияние на работу или состояние всего инженерного оборудования дома.
- 3) Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования и т.п.).
- 4) Прочистка канализационного лежачка.
- 5) Проверка исправности канализационных вытяжек.
- 6) Проверка наличия тяг в дымовентиляционных каналах.
- 7) Проверка заземления ванн.
- 8) Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.
- 9) Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
- 10) Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

2. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период:

- 1) Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
- 2) Снятие пружин на входных дверях.
- 3) Ремонт просевших отмостков.
- 4) Расконсервирование и ремонт поливочной системы.

3. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период:

- 1) Регулировка и наладка систем центрального отопления.
- 2) Регулировка и наладка систем вентиляции.
- 3) Замена разбитых стекол окон и балконных дверей в местах общего пользования.
- 4) Утепление оконных и балконных проемов в местах общего пользования.
- 5) Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
- 6) Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
- 7) Проверка исправности слуховых окон и жалюзи.
- 8) Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.
- 9) Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
- 10) Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.
- 11) Консервация поливочных систем.
- 12) Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
- 13) Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов.
- 14) Ремонт и укрепление входных дверей.

4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:

- 1) Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней свищей в местах протечек кровли.
- 2) Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах и газоходах.
- 3) Уплотнение сгонов.
- 4) Прочистка внутренней канализации.
- 5) Прочистка сифонов.
- 6) Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.
- 7) Проверка канализационных вытяжек.
- 8) Укрепление трубопроводов.
- 9) Смена перегоревших электролампочек на лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.
- 10) Устранение мелких неисправностей электропроводки общего имущества.
- 11) Смена (управление) выключателей в подъездах, лестничных маршах, чердаках, подвалах.

5. Прочие работы:

- 1) Удаление с крыш снега и наледи.
- 2) Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
- 3) Уборка и очистка придомовой территории.
- 4) Уборка помещений общего пользования.
- 5) Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли, и т.п. на лестничных клетках.
- 6) Удаление мусора из здания и его вывозка.
- 7) Очистка и промывка стволов мусоропровода и их нагрузочных клапанов.

Управляющая организация:

Генеральный директор

_____ С.А. Мальковский

Собственник:

_____ / _____

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

№	Объекты выполнения работ	Виды работ
1.	Фундаменты	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундамента, вентиляционных продухов, отмостков и входов в подвалы.
2.	Стены и фасады	Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.
3.	Перекрытия	Частичная смена отдельных элементов, заделка швов, трещин; укрепление и окраска.
4.	Крыши	Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антипирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
5.	Оконные и дверные заполнения	Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.
6.	Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.	Восстановление или замена отдельных участков и элементов.
7.	Полы	Замена, восстановление отдельных участков.
8.	Внутренняя отделка	Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах.
9.	Центральное отопление	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные.
10.	Водопровод и канализация, горячее водоснабжение	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях.
11.	Электроснабжение и электротехнические устройства	Ремонт и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.
12.	Вентиляция	Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции включая собственно вентиляторы и их электроприводы.
13.	Мусоропроводы	Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шибберных устройств.
14.	Внешнее благоустройство	Ремонт и восстановление разрушенных участков, дорожек, отмосток, ограждений, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

Управляющая организация:

Генеральный директор

_____ С.А. Мальковский

Собственник:

_____ / _____ /

м.п.