

Договор №14/21
управления многоквартирным домом

р.п. Лесной
г. Пушкино Московской области

«07» октября 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЛиР», в лице Генерального директора Шелутинской Елены Владимировны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющая компания, Управляющая организация**», с одной стороны, и собственники жилых и нежилых помещений МКД №14, расположенного по адресу: Московская область, г. Пушкино, в лице председателя Совета дома Смирновой Любови Ивановны, члена Совета дома Дороговцевой Александры Сергеевны, действующих на основании решения внеочередного общего собрания собственников в многоквартирном доме, оформленного протоколом № 1 от 07.10.2021 г., в дальнейшем «**Собственник (и) (Пользователь (и))**» с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Термины и толкования:

1.1. Многоквартирный дом – единый комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Московская область, Пушкинский муниципальный район, городское поселение Лесной, рабочий поселок Лесной, улица Советская, дом 10, включающий земельный участок и расположенное на нём жилое здание, в котором отдельные части предназначены для жилых и иных целей.

1.2. Собственник – лицо, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке. Собственник несет бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.3. Пользователи помещений – лица, пользующиеся жилыми и нежилыми помещениями (собственники жилых помещений и члены их семей, наниматели жилых помещений и члены их семей, собственники нежилых помещений или владельцы нежилых помещений по иным законным основаниям).

1.4. Управляющая компания (управляющая организация) – организация, уполномоченная на выполнение функций по управлению многоквартирным домом, в том числе по оказанию услуг и выполнению работ по содержанию и ремонту его общего имущества и предоставлению гражданам, проживающим в многоквартирном доме, собственникам жилых (нежилых) помещений коммунальных услуг.

1.5. Помещение – часть многоквартирного дома, выделенная в натуре, предназначенная для самостоятельного использования и находящаяся во владении собственника.

1.6. Общее имущество в многоквартирном доме – принадлежащие собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Граница разграничения ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственником приведена в акте, являющимся Приложением №1 к настоящему Договору.

Перечень общего имущества приведен в Приложении №5 к настоящему договору.

1.7. При исполнении настоящего Договора, стороны руководствуются нормами действующего законодательства.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей компанией за плату работ и услуг в целях управления многоквартирным домом, расположенном по адресу: **Московская область, г. Пушкино, р.п. Лесной, улица Советская, дом 14** (далее – многоквартирный дом).

Управление многоквартирным домом включает в себя следующие виды работ и услуг:

- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан;
- надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме;
- обеспечение реализации решения вопросов пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;
- обеспечение предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся жилыми помещениями по перечню и в порядке, установленными настоящим договором.

2.2. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей компанией в интересах Собственников и пользователей помещений в период срока действия договора, установленного в п.8.1. настоящего договора.

2.3. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору, приведен в Приложении №5 к настоящему договору.

2.4. Управляющая компания обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан путем оказания услуг по управлению по перечню, приведенному в Приложении №2 к настоящему договору. Изменения в указанный перечень работ, услуг вносятся путем заключения сторонами дополнительного соглашения к договору после их утверждения на общем собрании собственников помещений.

2.5. Управляющая компания оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников (Пользователей) помещений в многоквартирном доме по перечню и объему работ, услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома и его оборудования, определяемых Приложением №2 к настоящему договору. Изменения в указанный перечень работ и услуг вносятся путем заключения сторонами дополнительного соглашения к договору после их утверждения на общем собрании собственников помещений.

Перечень и объемы обязательных работ по текущему ремонту общего имущества согласовываются сторонами договора в Приложении №2 к настоящему договору. Изменения условий, указанных в Приложении №2 к настоящему договору, оформляются дополнительным соглашением в соответствии с действующим законодательством после их утверждения на общем собрании собственников помещений.

2.6. Решение о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме. При необходимости проведения капитального ремонта Управляющая компания вносит предложение о проведении капитального ремонта на рассмотрение общего собрания собственников. В предложении должны быть указаны:

- необходимый объем работ по капитальному ремонту;
- стоимость материалов, необходимых для капитального ремонта;
- общая стоимость работ по проведению капитального ремонта;
- порядок финансирования капитального ремонта;
- сроки возмещения расходов;
- гарантийный срок на выполненные работы;
- прочие, связанные с проведением капитального ремонта, условия.

Отношения, связанные с проведением капитального ремонта многоквартирного дома, регулируются дополнительным соглашением к настоящему договору, заключаемому заказчиками и

Управляющей компанией после принятия соответствующего решения Заказчиками в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ и отдельным договором.

2.7. Управляющая компания обеспечивает реализацию решения вопросов пользования общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с предложениями Собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии с собственными предложениями.

Управляющая компания вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме от имени и в интересах Собственников помещений, по их поручению с письменного согласия Совета многоквартирного дома, а в случае его отсутствия, - на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Полученные денежные средства направляются в счет уменьшения обязательств собственников перед Управляющей компанией по внесению платы за «содержание и ремонт помещений», коммунальных услуг или иные цели, утвержденные Советом многоквартирного дома, а в случае его отсутствия, - на цели, утвержденные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2.8. Управляющая компания обеспечивает Пользователей (нанимателей и граждан - собственников) помещений коммунальными услугами: холодного водоснабжения, водоотведения, энергоснабжения мест общего пользования путем заключения от собственного имени договоров с ресурсоснабжающими организациями на водоснабжение, водоотведение, электроснабжение в целях бытового потребления соответствующих услуг гражданами-пользователями помещений.

2.9. При исполнении настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться объемом и перечнем работ, услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, утвержденному Постановлением Правительства Российской Федерации № 491 от 13.08.2006г.

2.10. Наймодатель действует по настоящему договору в интересах соответствующих граждан-нанимателей и членов их семей.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязуется:

3.1.1. Принять в управление Многоквартирный дом, и осуществлять функции управления, в том числе:

- по выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, оказанию иных работ и услуг (далее - Работы), в соответствии с нормативно-правовыми актами Российской Федерации и решениями общего собрания собственников. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома приведен в Приложении №2 к настоящему Договору;

- по заключению с поставщиками коммунальных услуг договоров на предоставление коммунальных услуг, контролю объемов, качества и сроков их предоставления.

Нормативные параметры предоставления коммунальных услуг приведены в Приложении №3 к настоящему договору;

- заключению договоров со специализированными организациями на:

- а) эксплуатацию лифтового оборудования;

- б) эксплуатацию вентиляционных систем;

- в) иных договоров, связанных с содержанием и эксплуатацией общего имущества многоквартирного дома;

- по контролю соответствия требованиям нормативно-правовых актов Российской Федерации, перечню и срокам проведения работы по содержанию, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, по обслуживанию и ремонту лифтового оборудования, аварийно-диспетчерским работам, проходящим и/или оказывающимся на основании договоров, заключенных в соответствии с настоящим Договором;

- при проведении предусмотренного настоящим договором контроля за исполнением договорных обязательств, устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств поставщиками коммунальных услуг, принимать участие в составлении

соответствующих актов, осуществлять расчет размера снятия недопоставленных услуг в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации и осуществлять расчет стоимости коммунальных услуг;

- производить начисление, сбор и перерасчет платежей собственника за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги.

3.1.2. Оказывать собственнику услуги, в состав которых входит:

- ведение технической, исполнительной документации на общее имущество Многоквартирного дома и иной документации, ее хранение, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в случаях, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации;

- прием и рассмотрение обращений, жалоб, на действия (бездействие) работников Управляющей компании, поставщиков коммунальных услуг;

- подготовка предложений, планов работ для собственника относительно ремонта, модернизации, реконструкции общего имущества многоквартирного дома;

- подготовка экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания и ремонта, модернизации и реконструкции общего имущества Многоквартирного дома;

3.1.3. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома. После получения заявки об аварии незамедлительно принимать меры по устранению аварийных ситуаций.

3.1.4. Выдавать справки и иные документы, оформленные в пределах своих полномочий;

3.1.5. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве собственности на данное имущество;

3.1.6. Своевременно ставить в известность собственника об изменении тарифов на жилищно-коммунальные услуги;

3.1.7. Вести учет и рассматривать в установленный срок все претензии, жалобы и заявления, связанные с исполнением Управляющей компанией условий настоящего договора.

3.1.8. Осуществлять контроль за качеством текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома, в случае выполнения работ подрядными организациями.

3.1.9. Обеспечить ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.1.10. Своевременно подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

3.1.11. Обеспечить своевременное (за 2 календарных дня до предстоящего отключения / включения) информирование пользователей о сроках предстоящего планового отключения / включения инженерных сетей (водоснабжение, электроснабжение), а также в течение 2 часов с момента получения информации об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий.

3.1.12. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам не предоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту помещений (общего имущества) по настоящему договору.

3.1.13. В порядке, установленном в п.4.4. настоящего договора направлять собственникам жилых помещений, нанимателям, пользователям, собственникам нежилых помещений, платежные документы для оплаты услуг, оказываемых по настоящему договору.

3.1.14. Предоставлять ежегодный отчет о проделанной работе в порядке, установленном п.7.8. настоящего договора.

3.1.15. Рассматривать обращения граждан, связанные с согласованием установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребления коммунальных услуг.

3.1.16. Информировать пользователей помещений об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, расположенными в многоквартирном доме, а также общим имуществом, о порядке установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых пользователями помещений коммунальных услуг, об условиях расчетов с

пользователями помещений за предоставляемые им услуги по настоящему договору и других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего договора.

3.1.17. Производить расчет и сбор платежей за жилищные и коммунальные услуги, за прочие оказываемые услуги.

3.1.18. Вести технический учет на строения, инженерные сооружения.

3.1.19. В соответствии с Конституцией Российской Федерации и Федеральным законом от 27 июня 2006г. №152-ФЗ «О персональных данных», применять к полученным персональным данным о собственнике, нанимателе, пользователе помещений в многоквартирном доме, режим конфиденциальности, не использовать и не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся собственника, нанимателя, пользователя, без их письменного разрешения или наличия иного законного основания (например: письменного запроса правоохранительных органов, судебных органов, судебных приставов-исполнителей, оформленного в установленном законодательством порядке).

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. Если иное не предусмотрено решением общего собрания собственников или при отсутствии соответствующего решения собрания собственников, определять перечень и периодичность выполнения необходимых работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании актов обследования многоквартирного дома и заявок, поступивших в течение срока действия настоящего договора;

3.2.2. Если иное не предусмотрено решением общего собрания собственников или при отсутствии соответствующего решения общего собрания собственников, самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ, необходимых для выполнения обязательств по настоящему договору в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников помещений многоквартирного дома, а так же существующей степени благоустройства многоквартирного дома и наличия соответствующего инженерно-технического оборудования;

3.2.3. В случае угрозы безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества в многоквартирном доме, перераспределять имеющиеся средства и выполнять работы для ее устранения с последующим уведомлением собственников;

3.2.4. Выступать в судах общей юрисдикции, арбитражных судах, у мировых судей в качестве истцов, ответчиков, третьих лиц, по делам, связанным с выполнением функций, определенных настоящим Договором;

3.2.5. Изменить объем выполняемых работ и оказываемых услуг, предусмотренных настоящим договором, либо общим собранием собственников, в размере невнесенных собственниками платежей за данные виды услуг (работ) согласно действующему законодательству.

3.2.6. Требовать от собственника, нанимателя, пользователя исполнения своих обязанностей по настоящему договору.

3.2.7. Оказывать собственнику, нанимателю, пользователю прочие услуги, не относящиеся к п.3.1. настоящего договора, на основании отдельно заключенных с ним договоров, либо прейскурантов.

3.2.8. На основании решения собственников помещений многоквартирного дома осуществлять добровольное страхование жилых и нежилых помещений, страхование общего имущества многоквартирного дома, страхование гражданской ответственности собственника помещения многоквартирного дома по договорам со страховой компанией, обеспечивая сбор страховых платежей, составление актов и смет на возмещение расходов по страховым случаям, выплату страхового возмещения после поступления денежных средств от страховой компании.

3.2.9. Осуществлять допуск в помещения общего пользования, чердачные и подвальные помещения многоквартирного дома сотрудников и специалистов организаций, осуществляющих монтаж / демонтаж и обслуживание оборудования, связанного с предоставлением телекоммуникационных, интернет-провайдерских и иных услуг, с правом монтажа соответствующего оборудования.

3.2.10. В порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, осуществлять ограничение и /или прекращение предоставления коммунальных услуг при неоплате (неполной оплате) коммунальных услуг.

3.2.11. Предъявлять требования собственнику, нанимателю, пользователю по своевременному внесению платы за жилищно-коммунальные услуги, а также уплаты пени. Производить взыскание задолженности за жилищно-коммунальные услуги и требовать возмещения ущерба, причиненного Управляющей компании или общему имуществу многоквартирного дома действиями (бездействием) собственника либо гражданами, проживающими в его помещении.

3.2.12. В случае не предоставления собственником, нанимателем, пользователем данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих или занимаемых ими, производить расчет оплаты услуг с использованием нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных и действующих на территории Пушкинского городского округа Московской области, на момент осуществления расчета платы стоимости жилищно-коммунальных услуг, с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления сведений о показаниях приборов учета.

3.2.13. Осуществлять проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставляемых собственником, производить перерасчет размера платы предоставленных коммунальных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.14. Производить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

3.2.15. Размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, специально предназначенных для этих целей и являющихся либо общим имуществом собственником многоквартирного дома, либо собственностью Управляющей компании, либо собственностью третьих лиц.

3.2.16. Привлекать подрядные организации к выполнению отдельных видов работ по настоящему договору.

3.2.17. Вносить предложения на рассмотрение общим собранием собственников помещений по вопросам управления, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, платы за «содержание и ремонт жилого помещения» и другим вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.18. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.3. Собственник (пользователь) помещения обязан:

3.3.1. Использовать принадлежащие (занимаемые) им (и) жилые помещения в соответствии с их назначением.

3.3.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами, утвержденные Правительством Российской Федерации, не нарушая прав и законных интересов других граждан, иные законы и нормативно-правовые акты РФ, субъекта РФ и органов местного самоуправления.

3.3.3. Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности и в сроки, установленные жилищным законодательством РФ. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, и других мест общего пользования, а также выполнять другие требования пожарной безопасности. Соблюдать санитарно-эпидемиологические требования, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры (бункера), предусмотренные для накопления мусора.

3.3.4. Нести бремя содержания общего имущества многоквартирного дома, в том числе участвовать в расходах на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также инженерно-технического оборудования, установленного в многоквартирном доме, и относящегося к его общему имуществу.

- 3.3.5. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений и конструкций многоквартирного дома.
- 3.3.6. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении или в составе общего имущества многоквартирного дома, немедленно принимать возможные меры к их устранению, сообщив о таких неисправностях и повреждениях Управляющей компании по телефону аварийно-диспетчерской службы.
- 3.3.7. Соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц, - пользователей помещений.
- 3.3.8. При проведении ремонтно-строительных работ в помещении, заключить с Управляющей компанией договор на накопление и организацию вывоза строительного мусора, либо осуществлять вывоз строительного мусора самостоятельно за счет собственных средств.
- 3.3.9. Своевременно представлять в Управляющую компанию информацию о смене владельца и совершении каких-либо сделок с помещением собственника, представлять документы о регистрации по месту жительства; документы, подтверждающие право на льготу (удостоверение или справку); документы о начислении субсидий.
- 3.3.10. Ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем, вносить Управляющей компании плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать услуги отопления жилых (нежилых) помещений.
- 3.3.11. Не нарушать проектную систему естественного воздухообмена занимаемых помещений в процессе проведения мероприятий по переустройству помещения.
- 3.3.12. Не производить мероприятий по переоборудованию, изменяющих проектную конструкцию подводящих инженерных сетей и затрагивающих целостность общих внутридомовых стояков холодного водоснабжения, канализации, в т.ч. не устанавливать регулирующую и запорную арматуру на общих внутридомовых стояках (изменение конструкции подводящих сетей, их диаметра, сокрытия в стенах, что приводит к изменению работоспособности сетей и значительно усложняет их обслуживание).
- 3.3.13. Не производить мероприятий по переносу и/или устройству дополнительных радиаторов отопления в застекленных лоджиях и балконах, и не устанавливать дополнительные секции приборов отопления без письменного согласования с Управляющей компанией. Установка более мощных отопительных приборов ведет к разбалансировке тепла по стояку отопления, что влияет на качество получаемой услуги отопления всеми потребителями и приводит к повышению затрат на приобретение данной услуги.
- 3.3.14. Не устанавливать телевизионные и иные приемо-передающие антенны на крыше, чердачных помещениях и техническом этаже без письменного согласования с Управляющей компанией.
- 3.3.15. Нести ответственность за возможное нарушение качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, вызванное проводимыми и /или проведенными собственником мероприятиями по переустройству помещения.
- 3.3.16. Не производить переустройство и перепланировку помещения без получения в установленном порядке соответствующего согласования и/или разрешения.
- 3.3.17. Нести ответственность за ущерб, нанесенный общему имуществу многоквартирного дома, имуществу других собственников, имуществу Управляющей компании или третьих лиц в результате привлечения собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности собственника и/или Управляющей компании.
- 3.3.18. Компенсировать Управляющей компании расходы. Связанные с устранением материального ущерба, нанесенного общему имуществу многоквартирного дома.
- 3.3.19. Осуществлять за счет собственных средств оформление ввода приборов учета в эксплуатацию, ремонт, обслуживание и своевременную поверку индивидуальных приборов учета в помещении собственника.
- 3.3.20. Соблюдать нормативно-правовые акты Российской Федерации о допустимости шума в помещении.

3.3.21. Оказывать содействие Управляющей компании при исполнении ею обязательств по настоящему Договору.

3.3.22. Допускать в занимаемые помещения в заранее согласованное время специалистов организации, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.3.23. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки, установленный Жилищным кодексом РФ.

3.3.24. Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам управления многоквартирным домом, в том числе по вопросам выбора нового способа управления и смены Управляющей компании, обязуется письменно уведомить Управляющую компанию о проведении такого собрания не позднее, чем за 10 календарных дней, до даты его проведения.

3.3.25. В случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей компании, действующая Управляющая компания должна быть уведомлена об этом путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания и по письменному запросу копий бланков решений собственников для ознакомления, не позднее 10 календарных дней, со дня принятия такого решения.

3.4. Собственник (пользователь) помещения вправе:

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся в помещении.

3.4.2. Получать информацию о размерах начисленных ему платежей за коммунальные и прочие услуги, содержание и ремонт, а также любую другую информацию, затрагивающую его права и охраняемые законом интересы.

3.4.3. Требовать от Управляющей компании выполнения предусмотренных настоящим договором обязательств.

3.4.4. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку жилого помещения, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку и установку дополнительного сантехнического и иного оборудования, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.4.5. Реализовать иные права, предоставленные собственнику действующим законодательством российской Федерации.

3.4.6. При причинении имуществу собственника ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого и нежилого помещения, требовать от Управляющей компании составления акта о причиненном ущербе, с указанием фактических обстоятельств и объема повреждений в течение 5 календарных дней с момента заявки.

3.4.7. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей компании.

3.4.8. Контролировать качество предоставляемых Управляющей компанией услуг по содержанию и ремонту жилых помещений (общего имущества многоквартирного дома) и жилищно-коммунальных услуг.

3.5. Наймодатель жилого помещения обязан:

3.5.1. Предоставлять жилое помещение в пользование исключительно для проживания граждан, на основании договора найма жилого помещения.

3.5.2. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.6. Наниматель жилого помещения обязан:

3.6.1. Соблюдать правила пользования жилым помещением;

3.6.2. Поддерживать жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование в исправном состоянии, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать

возможные меры к их устранению и, в случае необходимости, сообщать о них в Управляющую компанию;

3.6.3. Содержать в чистоте и порядке жилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме, объекты благоустройства;

занимаемого жилого помещения, выполняемому нанимателем за свой счет относятся следующие работы: побелка, окраска и оклейка стен, потолков, окраска полов, дверей, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, а также замена оконных и дверных приборов, ремонт внутриквартирного инженерного оборудования (электропроводки, холодного водоснабжения), содержание и поддержка технического состояния приборов, обслуживающих жилое помещение, в случае неисправности производить их ремонт и замену.

3.6.4. Не производить переустройство и/или перепланировку жилого помещения без получения соответствующего согласования, предусмотренного жилищным законодательством Российской Федерации.

3.6.5. Своевременно и в полном объеме вносить в порядке, установленном в настоящем договоре, плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.6.6. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации.

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

4.1. Цена договора управления определяется на общем собрании собственников помещений, устанавливается в размере стоимости услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, перечень и объем которых определяется в настоящем договоре и действует на период выполнения Управляющей компанией установленного договором объема и перечня работ и услуг.

Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также иные услуги в многоквартирном доме (Приложение №4 к настоящему договору) рассчитан и применяется на основании ставок и тарифов, утвержденных органом местного самоуправления – администрация Пушкинского муниципального района Московской области, установленный многоквартирных домов аналогичной степени благоустройства, а также необходимых затрат Управляющей компании на содержание и эксплуатацию инженерно-технического оборудования, установленного в многоквартирном доме. Размер платы за коммунальные услуги (Приложение №4 к настоящему Договору), устанавливается в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. Размер такой платы может быть изменен Управляющей организацией без внесения изменений в настоящий договор при установлении органом местного самоуправления новой платы за содержание и текущий ремонт общего имущества жилого помещения.

4.2. Плата за капитальный ремонт многоквартирного дома и иные дополнительные расходы, связанные с управлением многоквартирным домом, вносится в порядке и на условиях, определенных решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

4.3. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и плата за жилищно-коммунальные и иные услуги, вносится до 10 числа месяца, следующего за расчетным, по квитанциям оформленным Управляющей компанией.

4.4. При наличии у собственника индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, начисление платы по соответствующим видам услуг, производится за фактически потребленные услуги в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

При наличии в многоквартирном доме коллективных приборов учета коммунальных услуг, начисление производится за фактически потребленные услуги в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

4.5. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством российской Федерации.

- 4.6. Изменение стоимости услуг за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.
- 4.7. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»:
- на основании показаний индивидуальных приборов учета;
 - при отсутствии индивидуальных приборов учета у пользователей жилых помещений - по нормативам потребления коммунальных услуг, утвержденным в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
 - на основании общедомовых приборов учета.
- 4.8. Размер платы за коммунальные услуги (ежемесячный платеж), предусмотренный настоящим договором, рассчитывается по тарифам, установленным в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.
- 4.9. При изменении тарифов на оплату коммунальных услуг в период действия договора, дополнительного соглашения сторон о внесении соответствующих изменений в расчеты за коммунальные услуги не оформляется.
- 4.10. Плата за содержание и ремонт помещений и плата за коммунальные услуги, оказываемые в соответствии с настоящим договором, по каждому жилому помещению вносится из расчета размера такой платы собственниками жилых помещений и нанимателями жилых помещений.
- 4.11. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и плата за коммунальные услуги по нежилым помещениям вносится владельцем нежилых помещений.
- 4.12. Внесение платы в порядке, указанном в п.4.10. и 4.11. настоящего договора осуществляется нанимателями, собственниками жилых помещений, владельцами нежилых помещений (далее именуемые - Плательщики) на расчетный счет Управляющей компании, на основании платежных документов, выставляемых в их адрес.
- 4.13. Форма и содержание платежных документов определяются Управляющей компанией.
- 4.14. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему договору устанавливается: до 10 числа месяца, следующего за расчетным. При этом собственники жилых помещений, наниматели жилых помещений имеют право вносить плату за содержание и ремонт жилых помещений многоквартирного дома и за коммунальные услуги по частям за прошедший месяц до окончания установленного срока внесения соответствующих платежей или осуществлять предварительную оплату услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в счет будущих периодов.
- 4.15. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт помещений и коммунальные услуги.
- 4.16. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
- 4.17. В случае невыполнения отдельных видов услуг, работ Управляющей компанией производится перерасчет платы за содержание и ремонт помещения в соответствии с Постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.2006г. В случае некачественного выполнения работ Пользователи вправе требовать соразмерного уменьшения цены договора и соответственно перерасчета платы, либо безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.
- 4.18. Управляющая компания обязана информировать в письменной форме Пользователей жилых помещений об изменении размера платы за коммунальные услуги не позднее, чем за 10 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься оплата за коммунальные услуги в ином размере. Информирование об изменении размера платы осуществляется путем вывешивания объявления на информационных стендах, расположенных в общедоступных местах.

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.

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме Сторонами подписывается Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности инженерных сетей, устройств и оборудования (Приложение N1 к настоящему Договору).

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный Собственником, или по желанию Собственника произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 15 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагирования Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (АТИ, Госпожнадзор, СЭС и другие), для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;
- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания Собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания Собственников;

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в

Многоквартирном доме;

- неправомерных действий Собственника.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разд. 5 настоящего Договора.

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

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника.

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику, а второй - Управляющей организации.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) **по инициативе Управляющей организации**, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению, в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

б) **по инициативе Собственника** в случае принятия общим собранием Собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

7.2. Расторжение Договора по соглашению Сторон:

7.2.1. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.2.2. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 8.3 настоящего Договора.

7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

7.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти о расторжении договора о предоставлении бюджетных субсидий на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.

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

7.6. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от него распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

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

7.9. Решение общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения Договора с Управляющей организацией.

7.10. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной Договора.

7.11. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников, а в отсутствие такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

7.12. В установленном законодательством случаях Договор расторгается в судебном порядке.

8. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

8.1. Решение об организации общего собрания Собственников помещений Многоквартирного дома принимается Управляющей компанией.

8.2. Собственники помещений Многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного общего собрания под роспись либо путем помещения информации на доске объявлений.

8.3. Внеочередное общее собрание может проводиться по инициативе Собственника помещения. Собственники помещений предупреждаются о проведении внеочередного общего собрания заказными письмами с уведомлением. Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет инициатор его созыва.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

9.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

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

9.3. 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.

9.4. 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.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор заключен на срок 5 лет и вступает в действие с даты внесения изменений в реестр лицензии ООО «ЛиР» Главным Управлением Московской области «Государственная Жилищная Инспекция Московской области» о начале управления многоквартирным домом.

10.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора.

10.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10.4. Срок действия Договора может быть продлен на 3 календарных месяца, если вновь избранная организация для управления Многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания Собственников помещений, в течение 30 календарных дней с даты подписания договоров об управлении Многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к выполнению своих обязательств.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах: 1 экз. – Совет многоквартирного дома, 1 экз. – Управляющая организация, 1 экз. – Главное управление Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области», каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

11.2. Приложения:

- 1) Приложение №1 - Акт разграничения ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственников (пользователем);
- 2) Приложение №2 - Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;
- 3) Приложение №3 – Нормативные параметры предоставления коммунальных услуг;
- 4) Приложение №4 – Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также коммунальные и прочие услуги в многоквартирном доме;
- 5) Приложение №5 – Перечень общего имущества многоквартирного дома;
- 6) Приложение №6 – Информация об управляющей организации.

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник (пользователь):

Председатель Совета многоквартирного дома:

Смирнова Любовь Ивановна

(собственник кв. № 11)

Паспорт:

Выдан:

Дата выдачи паспорта:

Адрес регистрации:

Контактный телефон:

Л.И. Смирнова

Собственник (пользователь):

Член Совета многоквартирного дома:

Дороговцева Александра Сергеевна

(собственник кв. № 4)

Паспорт:

Выдан:

Дата выдачи паспорта:

Адрес регистрации:

Контактный телефон:

А.С. Дороговцева

Управляющая компания:

ООО «ЛиР»

ИНН: 5032287468 КПП 503801001

ОГРН: 1145032010694

Юридический адрес: 141231, Московская область, г. Пушкино, р.п. Лесной, ул. Советская, д. 3В, корпус 2, пом. 001
р/сч. 407 028 108 027 6 000 3139

в АО «АЛЬФА-БАНК»

БИК 044 525 593

к/с 301 018 102 000 000 00 593

Генеральный директор

Е.В. Шелутинская

м.п.