

ДОГОВОР № _____
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Химки

« _____ » _____ 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Сварог»», (далее - Управляющая организация), в лице Генерального директора Яровой Натальи Валерьевны, действующей на основании Устава, с одной стороны,

Гражданин(ка) РФ _____, пол: _____, _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт: _____ № _____, выдан _____

_____ года, код подразделения: _____, зарегистрированный(ая) по адресу: _____

_____ , имеющий законное право на владение и пользование квартирой № _____, общей площадью _____ кв.м, расположенной на _____ этаже многоквартирного дома по адресу: Московская область, г. Химки, мкр. Сходня, ул. Первомайская, дом 59, действующий(ая) на основании права собственности на квартиру (зарегистрировано в ЕГРН _____, 20 _____ за № _____, свидетельство о регистрации права собственности № _____, от _____), _____, имеющий(ая) в дальнейшем «Лицо, имеющее законное право на владение и пользование помещением в МКД», на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от _____, 2019 № _____), хранящегося _____, заключил(а) настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЪЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

1. **Многоквартирный дом (МКД, дом, объект управления)** – жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения, расположенный по адресу Московская область, г. Химки, мкр. Сходня, ул. Первомайская, дом 59.

Общие сведения о многоквартирном доме указаны в Приложении 1 к настоящему Договору.

2. **Лицо, имеющее законное право на владение и пользование помещением в МКД²:**

– лицо, зарегистрировавшее в установленном законом порядке право собственности на жилое или нежилое помещение в Объекте;

– лицо, получившее в установленном порядке ордер на вселение в квартиру по договору социального найма;

– лицо, имеющее законное основание для оформления права собственности на жилое или нежилое помещение в Объекте и подписавшее акт приема-передачи соответствующего помещения на основании договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома, предварительного договора купли-продажи, договора купли-продажи.

3. **Пользователи** – члены семей лиц, имеющих законное право на владение и пользование жилым помещением в МКД; наниматели жилых помещений и члены их семей, владельцы нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

4. **Общее имущество многоквартирного дома** – помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки и т.п., а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, электрическое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме.

Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, определены на основании сведений из технического паспорта многоквартирного дома от 07.08.2013г. и технического описания многоквартирного дома и указаны в Приложении №1 к настоящему Договору.

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

6. **Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Лица, имеющего законное право на владение и пользование помещением в МКД)** – доля, определяемая отношением общей площади помещения, принадлежащего лицу на праве собственности, к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

7. **Предоставление коммунальных услуг** – осуществление деятельности Управляющей организацией по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме. Коммунальные услуги включают услуги электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения (канализации), теплоснабжения (отопления), иные дополнительные услуги, направленные на достижение целей управления многоквартирным домом.

¹ Если право собственности зарегистрировано.

² Согласно подп. а, в пункта 1.1. Примерных условий договора управления многоквартирного дома, утвержденных приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 31.07.2014 № 411/пр, договор управления с управляющей организацией заключается собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, а также лицами, принявшими от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещение в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче.

8. Содержание общего имущества многоквартирного дома – комплекс работ и услуг, включающий в себя проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей конструктивных элементов многоквартирного дома.

9. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей.

10. ЕПД - единый платежный документ.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с решением внеочередного общего собрания собственников помещений от «_» _____ 20__ г. (протокол внеочередного общего собрания собственников помещений от «_» _____ 20__ г., хранящийся в _____).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Лиц, имеющих законное право на владение и пользование помещением в МКД, и определены в соответствии с п.1.1. настоящего Договора.

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 и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Химки.

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 Лицам, имеющим законное право на владение и пользование помещением в МКД, а также членам семьи Лица, имеющего законное право на владение и пользование помещением в МКД, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее – нанимателю, арендатору).

2.2. Управляющая организация по заданию Лиц, имеющих законное право на владение и пользование помещением в Многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: 141421, Московская обл., г. о. Химки, микрорайон Сходня, ул. Первомайская, дом №59, предоставлять коммунальные и иные услуги Лицу, имеющему законное право на владение и пользование помещением в МКД (нанимателю, арендатору) в соответствии с п. 3.1.2. – 3.1.4. настоящего Договора, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом, деятельность.

Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес Многоквартирного дома: 141421, Московская обл., г.о. Химки, микрорайон Сходня, ул. Первомайская, дом 59;

б) серия, тип постройки: _____;

в) год постройки: 2012г.;

г) этажность: 17;

д) количество квартир: 422;

2.5. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права распоряжения общим имуществом Лиц, имеющих законное право на владение и пользование в МКД, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

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 Лиц, имеющих законное право на владение и пользование помещением в МКД, 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 содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Лицу, имеющему законное право на владение и пользование помещением в Многоквартирном доме (нанимателю, арендатору) в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества согласно Приложению № 3 к настоящему Договору, и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:¹

¹ Перечень коммунальных услуг установлен в части 4 ст. 154 Жилищного кодекса Российской Федерации.

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) подогрев ГВС;
- г) водоотведение;
- д) отопление;
- е) коммунальные услуги в целях содержания общего имущества.

3.1.4. Информировать Лицо, имеющее законное право на владение и пользование помещением в МКД, о заключении указанных в п.п. 3.1.5 договоров.

3.1.5. 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 Лицу(ам), имеющему(им) законное право на владение и пользование помещением в МКД (нанимателям, арендаторам), в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

Заключить энергосервисные договоры с ресурсоснабжающими организациями либо учесть положения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в договорах на снабжение коммунальными ресурсами с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.6. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома, определенных энергосервисными договорами (условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов) и решениями общих собраний собственников помещений в этом доме.

3.1.7. Принимать от Лица, имеющего законное право на владение и пользование помещением в МКД, плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу.

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

3.1.8. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Лицо, имеющее законное право на владение и пользование помещением в МКД (нанимателя, арендатора), о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Лица, имеющего законное право на владение и пользование помещением в МКД (нанимателя, арендатора), в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

Тел. Аварийно-диспетчерской службы 8 (495) 574-39-49 круглосуточно

3.1.9. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от управляющей ранее организации. По требованию Лица, имеющего законное право на владение и пользование помещением в МКД, знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.10. Организовать и вести прием Лиц, имеющих законное право на владение и пользование помещением в МКД (нанимателей, арендаторов), по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 30 (тридцать) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать Лицо, имеющее законное право на владение и пользование помещением в МКД (нанимателя, арендатора), о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случае отказа в их удовлетворении, Управляющая организация обязана указать причины отказа;
- в случае поступления иных обращений, Управляющая организация в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать Лицо, имеющее законное право на владение и пользование помещением в МКД (нанимателя, арендатора), о результатах рассмотрения обращения;
- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение не позднее 5 рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить Лицу, имеющему законное право на владение и пользование помещением в МКД (нанимателю, арендатору), извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причины отказа.

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации, информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Лица, имеющего законное право на владение и пользование помещением в МКД (нанимателя, арендатора) иными способами.

3.1.11. Представлять Лицам, имеющим законное право на владение и пользование помещением в МКД, предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

3.1.12. Управляющая организация является оператором персональных данных, осуществляющих обработку персональных данных полученных в связи с заключением договора управления многоквартирным домом.

В соответствии с требованиями ст. 9 ФЗ от 26.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», заключение договора управления многоквартирным домом в письменной форме является согласием лица, имеющего законное право на владение и пользование помещением в МКД, на обработку его персональных данных с правом осуществлять все действия (операции) с его персональными данными, содержащимися в настоящем Договоре и полученными в результате исполнения настоящего Договора, включая: сбор, систематизацию, накопление, хранение, обновление, изменение, использование, обезличивание, блокирование, уничтожение, обработку персональных данных посредством внесения их в электронную базу данных, включения в списки (реестры) и отчетные формы, предусмотренные документами, регламентирующими предоставление отчетных данных (документов) с соблюдением требований Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

Управляющая организация обязуется не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую лицу, имеющему законное право на владение и пользование помещением в МКД, (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.13. Предоставлять или организовать предоставление Лицу, имеющему законное право на владение и пользование помещением в МКД, или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества, в рамках действующего законодательства РФ.

3.1.14. Информировать Лицо, имеющее законное право на владение и пользование помещением в МКД (нанимателя, арендатора), о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.15. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Лицо, имеющее законное право на владение и пользование помещением в МКД (нанимателя, арендатора), о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания); а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

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

3.1.17. Информировать Лицо, имеющее законное право на владение и пользование помещением в МКД, путем размещения информации в местах общего пользования (на стендах, двери подъезда и т.д.) или размещения информации в платежном документе об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме (в случае применения цен за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых Администрацией городского округа Химки) и коммунальные услуги, со дня опубликования новых цен и тарифов на жилищно-коммунальные услуги, утвержденные уполномоченными органами государственной власти Московской области и органами местного самоуправления соответственно.

3.1.18. Обеспечить выдачу Лицу, имеющему законное право на владение и пользование помещением в МКД (нанимателю, арендатору), платежных документов не позднее 1-го числа месяца, следующего за расчетным. По требованию Лица, имеющего законное право на владение и пользование помещением в МКД (нанимателя, арендатора), выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.19. По требованию Лица, имеющего законное право на владение и пользование помещением в МКД, и иных лиц, действующих по распоряжению Лица, имеющего законное право на владение и пользование помещением в МКД, или несущих с Лицом, имеющим законное право на владение и пользование помещением в МКД, солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу 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 фиксации начальных показаний приборов и внести соответствующую информацию в техническую документацию на Многоквартирный дом.

3.1.21. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Лица, имеющего законное право на владение и пользование помещением в МКД, согласовать с ним (нанимателем, арендатором), время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.22. По требованию Лица, имеющего законное право на владение и пользование помещением в МКД, (нанимателей, арендаторов), производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.23. Предоставлять Лицу, имеющему законное право на владение и пользование помещением в МКД, отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого полугодия, следующего за истекшим годом действия Договора (Приложение №7).

3.1.24. В течение срока действия настоящего Договора по требованию Лица, имеющего законное право на владение и пользование помещением в МКД, размещать на своем сайте, сайтах раскрытия информации отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору.

3.1.25. На основании заявки Лица, имеющего законное право на владение и пользование помещением в МКД (нанимателя, арендатора), направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Лица, имеющего законное право на владение и пользование помещением в МКД.

3.1.26. Представлять интересы Лица, имеющего законное право на владение и пользование помещением в МКД (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.27. Не допускать использования общего имущества Лиц, имеющих законное право на владение и пользование помещением в МКД, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания.

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

3.1.28. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом

документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо, в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в МКД, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такое Лицо, имеющего законное право на владение и пользование помещением в МКД, не указано, любому Лицу, имеющему законное право на владение и пользование помещением в МКД помещения в доме.

3.1.29. Произвести или организовать проведение выверки расчетов по платежам, внесенным Лицом, имеющим законное право на владение и пользование помещением в МКД, (нанимателем, арендатором) в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт выверки произведенных начислений и осуществленных оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт выверки вновь выбранной управляющей организации либо ТСЖ. Расчеты по Актам выверки производится в соответствии с отдельным соглашением между Управляющей организацией и вновь выбранной управляющей организацией либо ТСЖ.

3.1.30. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Лиц, имеющих законное право на владение и пользование помещением в МКД, предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.31. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.32. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору (раздел 7 Договора).

3.1.33. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

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. Требовать от Лица, имеющего законное право на владение и пользование помещением в МКД, (нанимателя, арендатора) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Лицом, имеющим законное право на владение и пользование помещением в МКД, (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 4.4. настоящего Договора.

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

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями п. п. 4.1.- 4.2. Договора предложения общему собранию Лиц, имеющих законное право на владение и пользование помещением в МКД, по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- перечней работ и услуг, предусмотренных приложениями №2 к настоящему Договору.

3.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Лиц, имеющих законное право на владение и пользование помещением в МКД, (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Лица, имеющего законное право на владение и пользование помещением в МКД (приложение № 5)), 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 Лица, имеющего законное право на владение и пользование помещением в МКД, по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.8. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Лицу, имеющему законное право на владение и пользование помещением в МКД, в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3. Лицо, имеющее законное право на владение и пользование помещением в МКД, 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 решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

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 Лица, имеющего законное право на владение и пользование помещением в МКД, при его отсутствии в городе 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 Лица, имеющего законное право на владение и пользование помещением в МКД, и их оплаты, без

согласования с Управляющей организацией;

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

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

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

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

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

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

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования в соответствии с Законом Московской области от 07.03.2014 N 16/2014-ОЗ «Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области»;

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

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Лицом, имеющим законное право на владение и пользование помещением в МКД, 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 при отсутствии установленных приборов учета ХВС, ГВС, электроэнергии;

- 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 (для нежилых помещений).

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время.

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

3.3.7. Дополнительно оплачивать сбор, вывоз и утилизацию строительного мусора при проведении ремонтно-строительных работ. Или производить сбор, вывоз и утилизацию такого мусора своими силами и за свои средства, предоставляя при этом Управляющей компании документы, подтверждающие факт полного вывоза и размещения строительного мусора в установленные для этих целей места, и в установленном порядке.

3.4. Лицо, имеющее законное право на владение и пользование помещением в МКД, имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Лица, имеющего законное право на владение и пользование помещением в МКД, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, либо выполнение с ненадлежащим качеством в соответствии с пунктом 4.13 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. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора, раскрытия информации о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Химки.

3.4.7. 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. Размер платы для Лица, имеющего законное право на владение и пользование помещением в МКД, устанавливается по ценам за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. метр в месяц, устанавливаемым Администрацией городского округа Химки на очередной календарный год.

4.2. Цена Договора определяется:

- общей стоимостью работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в том числе, за управление многоквартирным домом и коммунальные услуги предоставляемые в целях содержания общего имущества;

- стоимостью коммунальных услуг (ресурсов), рассчитываемых как произведение объема потребляемых ресурсов и тарифов в соответствии с положениями пунктов 4.4 и 4.5 настоящего Договора.

В случае изменения Администрацией городского округа Химки цен на содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов для населения на очередной год, соразмерно изменяется общая стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества. Об указанных изменениях стоимости работ и услуг Лицо, имеющее законное право на владение и пользование помещением в МКД, информируется в порядке, предусмотренном п. 3.1.17 настоящего Договора.

4.3. Ежемесячная плата Лица, имеющего законное право на владение и пользование помещением в МКД, за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы на 1 кв. метр такой площади в месяц.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти Московской области в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным Администрацией города Химки в порядке, установленном федеральным законом.

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, соразмерно доле занимаемого помещения, и коммунальные услуги вносятся ежемесячно до 10-го (десятого) числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем.

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки (п. 4.6) на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

4.8. В выставляемом платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в Многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Лица, имеющего законное право на владение и пользование помещением в МКД, по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды.

4.9. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, Лицо, имеющее законное право на владение и пользование помещением в МКД, обязан уплатить Управляющей организации пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пеня уплачивается в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных размеров пеней не допускается.

4.10. Лица, имеющие законное право на владение и пользование помещением в МКД, наниматели (арендаторы) вносят плату на расчетный счет управляющей организации в соответствии с настоящим Договором по следующим реквизитам: р/сч: 40702810740440001418, к/с: 3010181040000000225, БИК 044525225 в ПАО Сбербанк России г.Москва.

4.11. Неиспользование помещений Лицом, имеющим законное право на владение и пользование помещением в МКД, не является основанием для невнесения платы за помещение и за отопление.

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

4.13. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в приложении № 2 к настоящему Договору ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.14. Лицо, имеющее законное право на владение и пользование помещением в МКД, (наниматель,

арендатор) вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течении 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течении 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.15. Лицо, имеющее законное право на владение и пользование помещением в МКД, 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.

4.16. 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, и приложением № 3 к настоящему Договору.

4.17. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органа государственной власти Московской области.

4.18. Лицо, имеющее законное право на владение и пользование помещением в МКД, (наниматель, арендатор) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному) или отсутствия Лица, имеющего законное право на владение и пользование помещением в МКД, (нанимателя, арендатора) осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

4.19. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

4.20. Единовременный взнос за сбор, вывоз и утилизацию строительного мусора в соответствии с п. 3.3.7 данного Договора составляет 200,00 (Двести рублей 00 коп.) за 1 м. кв. общей площади помещения и оплачивается Лицом, имеющим законное право на владение и пользование помещением в МКД, перед началом проведения ремонтно-строительных работ на основании выставленных платежных документов путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации.

5. Порядок изменения перечня работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в нем

5.1. Изменение видов работ, услуг, включенных в Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в нем (далее - изменение Перечня работ, услуг) допускаются в период действия Договора в следующих случаях и в порядке.

5.1.1. Изменение Перечня работ, услуг при необходимости приведения его в соответствие с установленным Правительством РФ минимальным перечнем необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме работ, услуг (минимально необходимых работ, услуг) осуществляется по предложениям Управляющей организации путем принятия соответствующего решения на общем собрании собственников.

5.1.2. Изменение Перечня работ, услуг осуществляется, кроме случаев, указанных в пунктах 5.1.1 и 5.2 настоящего Договора, по инициативе лиц, имеющих законное право на владение и пользование помещением в МКД, или по инициативе Управляющей организации путем принятия соответствующего решения на общем собрании собственников.

5.1.3. Решение о включении в Перечень работ, услуг работ по капитальному ремонту многоквартирного дома принимается общим собранием собственников с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. При принятии общим собранием собственников решения о проведении капитального ремонта многоквартирного дома на общем собрании собственников подлежит утверждению перечень соответствующих работ и перечень иных изменений в Договор, связанных с выполнением Управляющей организацией работ по капитальному ремонту многоквартирного дома.

5.1.4. Изменение Перечня работ, услуг по предложениям Управляющей организации путем согласования таких изменений с уполномоченным лицом допускается в следующих случаях:

1) при установлении Управляющей организацией целесообразности изменения очередности выполнения отдельных видов работ;

2) при установлении Управляющей организацией возможности изменения графика выполнения отдельных видов работ, оказания отдельных видов услуг для целей полного или частичного исключения необходимости компенсации Управляющей организации стоимости выполненных ею непредвиденных работ.

5.2. Принятие решения общим собранием собственников о проведении энергоэффективных мероприятий, направленных на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных ресурсов, путем заключения энергосервисного договора на общедомовые нужды не приводит к изменению Перечня работ, услуг. Такой договор заключается лицами, имеющими законное право на владение и пользование помещением в МКД, помещений по согласованию с Управляющей организацией одним из двух способов:

- с Управляющей организацией, выступающей в соответствующем договоре энергосервисной компанией (в указанном случае энергосервисный договор на общедомовые нужды заключается отдельно от Договора);

- с организацией, оказывающей энергосервисные услуги, при условии наделения Управляющей организации полномочиями по заключению ею такого договора в интересах собственников от имени собственников.

Энергосервисный договор на общедомовые нужды заключается по правилам, установленным

Правительством РФ.

5.3. Изменение Перечня работ, услуг путем принятия соответствующих решений на общем собрании собственников в случаях, указанных в пунктах 5.1.1 – 5.1.3 настоящего Договора, осуществляется путем внесения изменений в Договор.

Изменение Перечня работ, услуг путем его согласования с уполномоченным лицом в случаях, указанных в пункте 5.1.4 настоящего Приложения, осуществляется путем подписания Управляющей организацией и уполномоченным лицом соглашения о соответствующих изменениях и не требует внесения изменений в условия Договора.

Информация об указанных изменениях работ, услуг доводится Управляющей организацией до сведения потребителей путем размещения информации на информационном стенде в многоквартирном доме.

5.4. Изменение Перечня работ, услуг, приводящее к невозможности выполнения Управляющей организацией работ, услуг, входящих в состав минимально необходимых работ, услуг, не допускается.

6. Ответственность сторон

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

6.2. В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Лица, имеющего законное право на владение и пользование помещением в МКД (приложение №5).

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

7. Контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

7.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Лицом, имеющим законное право на владение и пользование помещением в МКД, и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных 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 в соответствии с положениями п.6.2-6.5 настоящего раздела Договора;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;

7.2. 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 Лица, имеющего законное право на владение и пользование помещением в МКД, (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;
- неправомерных действий Лица, имеющего законное право на владение и пользование помещением в МКД, (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 6 настоящего Договора.

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

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

7.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Лица, имеющего законное право на владение и пользование помещением в МКД, (нанимателя, арендатора); описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) поврежденного имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Лица, имеющего законное право на владение и пользование помещением в МКД, (нанимателя, арендатора).

7.5. Акт составляется в присутствии Лица, имеющего законное право на владение и пользование помещением в МКД, (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии Лица, имеющего законное право на владение и пользование помещением в МКД, (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Лицу, имеющему законное право на владение и пользование помещением в МКД,

(нанимателю, арендатору), а второй – Управляющей организации.

8. Порядок изменения и расторжения Договора

8.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чём Лицо, имеющее законное право на владение и пользование помещением в МКД, 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 компания не отвечает;

- Лица, имеющие законное право на владение и пользование помещением в МКД, приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его продлонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе Лица, имеющих законное право на владение и пользование помещением в МКД, в случае:

- принятия общим собранием Лица, имеющих законное право на владение и пользование помещением в МКД, о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая компания должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания.

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

8.2. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования расчетов между Управляющей организацией и Лицом, имеющим законное право на владение и пользование помещением в МКД.

8.3. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Лица, имеющего законное право на владение и пользование помещением в МКД, (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

9. Особые условия

9.1. 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 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, не зависящие от Сторон обстоятельства.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих исполнению этих обязательств.

10. Срок действия Договора

10.1. Договор заключен сроком на 5 (пять) лет.

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 такой же срок и на тех же условиях. Аналогичный порядок Договора действует все последующие годы.

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

11. Порядок разрешения споров

11.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров, оформляются протоколом соглашений Сторон. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

11.2. Необходимые изменения и дополнения настоящего Договора определяются Сторонами по взаимно согласованным дополнениям, соглашениям, которые с момента их подписания Сторонами являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

12. Заключительные положения

12.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон, каждый из которых

имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения:

1. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: 141421, Московская обл., г.о. Химки, микрорайон Сходня, ул. Первомайская, д. 59;
2. Перечень услуг и работ;
3. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;
4. Сведения о Лицах, имеющих законное право на владение и пользование помещением в МКД, по правоустанавливающим документам и их доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме;
5. Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Лица, имеющего законное право на владение и пользование помещением в МКД;
6. Тарифы, используемые для определения размера платы по Договору;
7. Форма ежегодного отчета управляющей компании;
8. Правила проведения ремонтно-отделочных работ.

Реквизиты сторон

Лицо, имеющее законное право на владение и пользование помещением в МКД:

Гражданин(ка) РФ _____, пол: _____, _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт: _____ № _____, выдан _____ года, код подразделения: _____, зарегистрированный(ая) по адресу: _____

Адрес для отправки почтовой корреспонденции:

Эл. почта:

Тел. _____ / _____ /

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Сварог»
Юридический адрес: 141420, Московская обл., г. Химки, мкр. Сходня, ул. Первомайская, д. 59, помещение № 3
ИНН 5047136373; КПП 504701001
ОГРН 1125047016643
р/с 40702810740440001418 в ПАО Сбербанк
Россия, г. Москва
к/с 30101810400000000225, БИК 044525225
Тел: 8-495-574-39-59
Лицензия №863 от 11.06.2015г.
e-mail: UKSvarog@yandex.ru
сайт: uksvarog.info

Генеральный директор

_____/ Н.В. Ярова /
м.п.

Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: 141421, Московская обл., г.о. Химки, микрорайон Сходня, ул. Первомайская, д. 59

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1	Адрес многоквартирного дома	Московская область, г. Химки, мкр. Сходня, ул. Первомайская, д. 59
2	Кадастровый номер многоквартирного дома	50:10:0060202:1287
3	Серия, тип постройки	-
4	Год постройки	2012
5	Степень износа по данным государственного технического учета	3%
6	Степень фактического износа	3%
7	Год последнего капитального ремонта	-
8	Количество этажей	17
9	Наличие подвала	есть
10	Наличие цокольного этажа	есть
11	Наличие мансарды	-
12	Наличие мезонина	-
13	Количество квартир	422
14	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	10
15	Строительный объем	105830 куб. м
16	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	28 890,7 кв. м
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	21 530,1 кв. м
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	582,9 кв. м
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	3645,9 кв. м
	д) технических помещений (общая площадь помещений, используемых для обслуживания дома)	3 131,8
20	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	12 346 кв. м
21	Кадастровый номер земельных участков	50:10:0060202:309 50:10:0060202:308

II. Состав общего имущества многоквартирного дома

Помещения, используемые для обслуживания дома

№ помещения	Этаж	Назначение	Площадь, кв.м
Помещение 1	цокольный	Тамбур	5,2
Помещение 2	цокольный	Помещение АТС	7,1
Помещение 3	цокольный	Техподполье	207
Помещение 4	цокольный	Электрощитовая	9,3
Помещение 5	цокольный	Техподполье	354,2
Помещение 6	цокольный	Электрощитовая	21,1
Помещение 7	цокольный	Техподполье	500
Помещение 8	цокольный	Электрощитовая	21,1
Помещение 9	цокольный	ВНС	14,8

Помещение 10	цокольный	ИТП	18,7
Помещение 1	1	Помещение хранения уборочного инвентаря	2,9
Помещение 2	1	Консьержка	6,1
Помещение 3	1	Санузел консьержки	2,2
Помещение 4	1	Консьержка	5,6
Помещение 5	1	Санузел консьержки	1,9
Помещение 6	1	Помещение хранения уборочного инвентаря	3
Помещение 7	1	Консьержка	5,6
Помещение 8	1	Помещение хранения уборочного инвентаря	3
Помещение 9	1	Санузел консьержки	1,9
Помещение 1	технический	Лестница №1	5,5
Помещение 2	технический	Переходной балкон	5,4
Помещение 3	технический	Тамбур	7,5
Помещение 4	технический	Вентиляционная	12,4
Помещение 5	технический	Воздухозаборная камера	1,1
Помещение 6	технический	Техническое помещение	309,1
Помещение 7	технический	Техническое помещение	244,1
Помещение 8	технический	Лестница №2	6
Помещение 9	технический	Переходной балкон	18,2
Помещение 10	технический	Тамбур	6,6
Помещение 11	технический	Вентиляционная	11,2
Помещение 12	технический	Воздухозаборная камера	1,1
Помещение 13	технический	Техническое помещение	358,2
Помещение 14	технический	Техническое помещение	263
Помещение 15	технический	Лестница №3	5,8
Помещение 16	технический	Переходной балкон	9
Помещение 17	технический	Тамбур	6,6
Помещение 18	технический	Вентиляционная	11,2
Помещение 19	технический	Воздухозаборная камера	1,1
Помещение 20	технический	Техническое помещение	218,8
Помещение 21	технический	Техническое помещение	313,9
Помещение 1	Выход на кровлю	Лестница №1	4,7
Помещение 2	Выход на кровлю	Коридор	10,6
Помещение 3	Выход на кровлю	Машинное помещение лифтов	20,6
Помещение 4	Выход на кровлю	Лестница №2	7,3
Помещение 5	Выход на кровлю	Переходной балкон	9
Помещение 6	Выход на кровлю	Машинное помещение лифтов	28,4
Помещение 7	Выход на кровлю	Лестница №3	7,3
Помещение 8	Выход на кровлю	Переходной балкон	9
Помещение 9	Выход на кровлю	Машинное помещение лифтов	28,4
Итого			3131,8

Помещения общего пользования

Этаж	Состав помещения	Площадь помещения, кв.м
1	тамбур входа - 6 шт.;	305,1
	вестибюль - 2 шт.;	
	лифтовой холл - 2 шт.;	
	коридор - 4 шт.;	
	лифтовая шахта - 6 шт.;	
	мусорокамера - 3 шт.;	
	лестница - 3 шт.;	
	колясочная - 2 шт.	
2-17	лестница - 3 шт.;	3340,8
	переходный балкон - 3 шт.;	
	тамбур - 3 шт.;	
	коридор - 4 шт.;	
	лифтовой холл - 3 шт.	
		3645,9

III. Техническое состояние многоквартирного дома

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	Фундамент	Монолитный железобетонный	Удовлетворительное
2	Наружные и внутренние капитальные стены	Монолитные ж/б	Удовлетворительное
3	Перегородки	Бетонные блоки	Удовлетворительное
4	Перекрытия чердачные междуэтажные	Монолитные железобетонные плиты	Удовлетворительное
5	Крыша	Рулонная, из 2 слоев техноэласта	Удовлетворительное
6	Полы	Бетонные	Удовлетворительное
7	Проемы окна двери	ПВХ с двухкамерным стеклопакетом	Удовлетворительное
		Дерево, входная металлическая	Удовлетворительное
8	Отделка внутренняя	Линолеум, оштукатурено, окраска, побелка, подвесные потолки	Удовлетворительное
	наружная	Кирпичная облицовка	Удовлетворительное
9	Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства	Вентиляция приточно-вытяжная с естественным побуждением, водопровод центральный, горячее водоснабжение центральное, канализация центральная, лифты грузовые, лифты пассажирские, мусоропровод, отопление центральное, радио, телефон, электроосвещение скрытая проводка	Удовлетворительное
10	Прочие работы	Крыльца, отмостка, приямки, спуск в цокольный этаж	Удовлетворительное

Лицо, имеющее законное право на владение и пользование помещением в МКД:

Управляющая организация:

ООО «УК «Сварог»
Генеральный директор

_____ / _____ /

_____ / Н.В. Ярова /

м.п.

Перечень услуг и работ
141421, Московская обл., г.о. Химки, микрорайон Сходня, ул. Первомайская, д. 59

I. Работы и услуги по управлению
многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в нем:

1. Техническое обслуживание, которое включает в себя:
 - устранение неисправностей внутридомовых инженерных систем,
 - наладку инженерного оборудования, выявленную в ходе эксплуатационного обслуживания,
 - технические осмотры отдельных элементов и помещений дома,
 - планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей,
 - подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации,
 - санитарное содержание лестничных клеток, мусоропроводов и придомовых территорий.
2. При проведении технических осмотров и обходов (комиссионных обследований):
 - а) устранение неисправностей в системах водопровода и канализации;
 - б) устранение неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения;
 - в) устранение неисправностей электротехнических устройств;
 - г) прочистка канализационного лежачка;
 - д) проверка исправности канализационных вытяжек;
 - е) проверка наличия тяги в вентиляционных каналах;
 - ж) ремонт кровли, но не более 10% от общей площади кровли;
 - и) проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.
3. При подготовке Объекта к эксплуатации в осенне-зимний период:
 - а) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;
 - б) ремонт кровли, но не более 10% от общей площади кровли;
 - в) остекление и закрытие чердачных слуховых окон;
 - г) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;
 - д) ремонт, утепление и прочистка вентиляционных каналов;
 - е) ремонт труб наружного водостока;
 - ж) установление причин подтапливания подвальных помещений.
4. Санитарное содержание придомовых территорий:
 - а) уборка в зимний период:
 - подметание свежевыпавшего снега - 1 раз в сутки;
 - посыпка территорий противогололедными материалами - 1 раз в сутки;
 - подметание территорий в дни без снегопада - 1 раз в сутки;
 - очистка урн от мусора - 1 раз в сутки;
 - уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;
 - б) уборка в теплый период:
 - подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см - 1 раз в сутки;
 - очистка урн от мусора - 1 раз в сутки;
 - промывка урн - 1 раз в месяц;
 - уборка газонов - 1 раз в сутки;
 - выкашивание газонов - 3 раза в сезон;
 - уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;
 - подметание территорий в дни выпадения обильных осадков - 1 раз в двое суток;
 - стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев - 1 раз в год;
 - протирка указателей - 5 раз в год.
5. Санитарное содержание лестничных клеток:
 - а) влажное подметание лестничных площадок и маршей:
 - 1-й этаж - 5 дней в неделю;
 - 2-й этаж и выше - 1 раз в неделю;
 - б) мытье лестничных площадок и маршей - 2 раза в месяц;
 - в) влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов - 2 раза в месяц;
 - г) мытье окон - 2 раза в год;
 - д) влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков - 2 раза в год;
 - е) влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков - 1 раз в месяц.
6. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с графиком и учетом периодичности.
7. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.
8. Текущий и капитальный ремонт Объекта, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным планом.
9. Управляющий осуществляет техническое обслуживание помещений объекта с выполнением следующих видов работ (стоимость выполнения работ входит в оплату за техническое обслуживание):
 - а) замена прокладок, сальниковых набивок, водоразборной арматуры с устранением утечки воды;

- б) установка вставки для седла клапана, полиэтиленовых насадок к вентиляльной головке;
 - в) устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших не по вине Управляющего;
 - г) ремонт электропроводки в помещении лица, имеющего законное право на владение и пользование помещением в МКД, в случае нарушения электроснабжения по вине Управляющего.
10. Услуги паспортного стола.
 11. Услуги РКЦ, начисление жилищно-коммунальных и прочих услуг 1 раз в месяц.
 12. Печать и доставка ЕПД в почтовые ящики 1 раз в месяц.
 13. Обслуживание пожарной сигнализации в МКД ежемесячно;
 14. Дератизация и дезинсекция мест общего пользования МКД.
 15. Обслуживание лифтового хозяйства ежемесячно.
 16. Снятие показаний ОДПУ – ежемесячно.

II. Жилищные услуги (обеспечивающие содержание общего имущества МКД)

1. СОИ МКД Водоотведение.
2. СОИ МКД Электроснабжение.
3. СОИ МКД Горячее водоснабжение.
4. СОИ МКД Холодное водоснабжение.

III. Коммунальные услуги

Управляющая организация предоставляет следующие коммунальные услуги:

1. Холодное водоснабжение.
2. Горячее водоснабжение.
3. Подогрев ГВС.
4. Водоотведение.
5. Отопление.

Услуги, указанные в пунктах 1-5, данного раздела не оказываются лицам, имеющим законное право на владение и пользование нежилым помещением в МКД.

IV. Дополнительные услуги:

На основании отдельных договоров Управляющая организация обеспечивает предоставление следующих услуг:

- телевидения (не оказывается лицам, имеющим законное право на владение и пользование нежилым помещением в МКД);
- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;
- иных работ и услуг, не противоречащих законодательству РФ.

В случае изменения в установленном порядке цены за содержание и ремонт жилого помещения Управляющая организация применяет новые цены, со дня вступления в силу соответствующего нормативно-правового акта органа местного самоуправления.

Лицо, имеющее законное право на владение и пользование помещением в МКД:

_____ / _____ /

Управляющая организация:
ООО «УК «Сварог»

Генеральный директор

_____ / Н.В. Ярова /
м.п.

Порядок
изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность¹

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
1. Холодное водоснабжение		
1.1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: а) 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа единовременно (в том числе при аварии)	За каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды - размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
1.2. Постоянное соответствие состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам: нарушение качества не допускается	отклонение состава и свойств холодной воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: а) в многоквартирных домах и жилых домах: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см); - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см);	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2. Горячее водоснабжение		
2.2. Обеспечение температуры горячей воды в точке разбора: а) не менее 60 °С; б) не более 75 °С.	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: а) в ночное время (с 23 до 6 часов) не более чем на 5 °С; б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3 °С.	а) за каждые 3 °С снижения температуры свыше допустимых отклонений - размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности нарушения; б) при снижении температуры горячей воды ниже 40 °С - оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
2.3. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды действующим санитарным нормам и правилам	отклонение состава и свойств горячей воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2.4. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см); - не более 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества

¹ Порядок определяется в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства РФ.

		(независимо от показаний приборов учета)
3. Водоотведение		
3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца б) 4 часа единовременно (в том числе при аварии)	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4. Электроснабжение		
4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: а) 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; б) 24 часа - при наличии одного источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы, снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4.2. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам	не допускается	за каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период) размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
5. Отопление		
5.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	допустимая продолжительность перерыва отопления: а) не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) не более 16 часов - при температуре воздуха в жилых помещениях от нормативной до 12 °С, в) не более 8 часов - при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10 °С, г) не более 4 часов - при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8 °С	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
5.2. Обеспечение температуры воздуха: а) в жилых помещениях не ниже + 18 °С (в угловых комнатах +20 °С), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31°С и ниже + 20 (+22) °С б) в других помещениях - в соответствии с ГОСТ Р 51617-2000 Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0 до 5 часов) - не более 3°С Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°С	отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается	за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается: а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры; б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы исходя из нормативов потребления

<p>5.3. Давление во внутридомовой системе отопления:</p> <p>а) с чугунными радиаторами не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см)</p> <p>б) с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами не более 1,0 МПа (10 кгс/кв. см);</p> <p>в) с любыми отопительными приборами – не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) выше статического давления, требуемого для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем</p>	<p>Отклонение давления более установленных значений не допускается</p>	<p>за каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)</p>
--	--	--

Лицо, имеющее законное право на владение и пользование помещением в МКД:

_____ / _____ /

Управляющая организация:
ООО «УК «Сварог»

Генеральный директор

_____ / Н.В. Ярова /
м.п.

Сведения о Лицах, имеющих законное право на владение и пользование помещением в МКД, по правоустанавливающим документам и их доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме

№№ п/п	ФИО Лица, имеющего законное право на владение и пользование помещением в МКД	№ квартиры или нежилого помещения по экспликациям БТИ	Этаж	Общая площадь квартиры или нежилого помещения по экспликациям БТИ (кв.м)	Жилая площадь квартиры (кв.м)	Доля Лица, имеющего законное право на владение и пользование помещением в МКД, по правоустанавлив ающему документу (доля, процент, кв.м)
1						

Лицо, имеющее законное право на владение
и пользование помещением в МКД:

_____ /

Управляющая организация:
ООО «УК «Сварог»

Генеральный директор

_____ / Н.В. Ярова /
М.П.

АКТ

**разграничения ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между
Управляющей организацией и Лицом, имеющим законное право на владение и пользование помещением в
МКД**

Настоящий акт является неотъемлемой частью Договора управления многоквартирным домом.

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и лицом, имеющим законное право на владение и пользование помещением в МКД, обозначена ниже.

2. Лицо, имеющее законное право на владение и пользование помещением в МКД, несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через помещение.

3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности лица, имеющего законное право на владение и пользование помещением в МКД, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счёт средств лица, имеющего законное право на владение и пользование помещением в МКД.

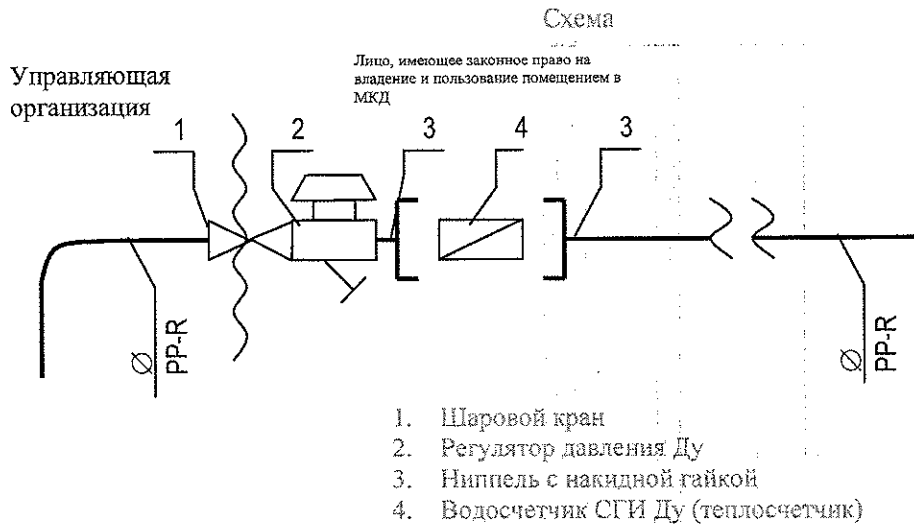
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Выезд и устранение аварии аварийной службой производится в течение 2-х часов. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счёт средств, поступивших Управляющей организации за техническое обслуживание общего имущества многоквартирного дома.

5. В случае ограничения лицом, имеющим законное право на владение и пользование помещением в МКД, доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счёт средств лица, имеющего законное право на владение и пользование помещением в МКД.

6. При привлечении лицом, имеющим законное право на владение и пользование помещением в МКД, сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности лица, имеющего законное право на владение и пользование помещением в МКД, и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу лица, имеющего законное право на владение и пользование помещением в МКД, общему имуществу многоквартирного дома, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет лицо, имеющее законное право на владение и пользование помещением в МКД.

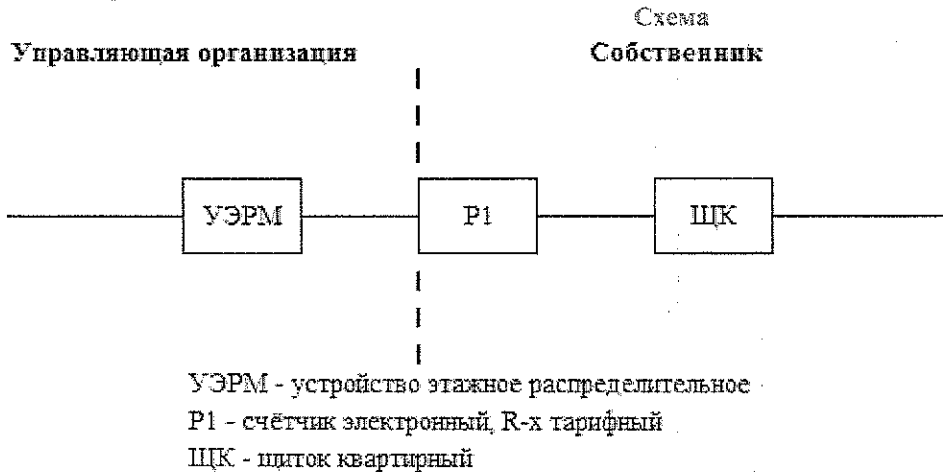
Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится в таких случаях за счёт средств лица, имеющего законное право на владение и пользование помещением в МКД. В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается лицом, имеющим законное право на владение и пользование помещением в МКД, дополнительно после выставления Управляющей организацией соответствующего счёта.

1) При эксплуатации систем холодного, горячего водоснабжения, отопления



Управляющая организация несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем горячего и холодного водоснабжения согласно нижеуказанной схеме до волнистой линии слева (включая шаровой кран).

2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.



Управляющая организация несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность питающих электрических сетей на квартиру согласно нижеуказанной схеме до прибора учета (пунктирной линии слева).

Лицо, имеющее законное право на владение и пользование помещением в МКД:

_____ / _____ /

Управляющая организация:
ООО «УК «Сварог»

Генеральный директор

_____ / Н.В. Ярова /
М.П.

Тарифы, используемые для определения размера платы по Договору
НА ПЕРИОД С 01.07.2019 ПО 31.12.2019 Г.Г.

НАИМЕНОВАНИЕ УСЛУГИ	ПОСТАВЩИК УСЛУГИ	ТАРИФ	ЕД. ИЗМ.	ПРИМЕЧАНИЕ
ХОЛОДНОЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ	ОАО «ХИМКИНСКИЙ ВОДОКАНАЛ»	26,99 руб.	М3	Распоряжение Комитета по ценам и тарифам МО от 19.12.2018г. №373-Р
ВОДООТВЕДЕНИЕ	ОАО «ХИМКИНСКИЙ ВОДОКАНАЛ»	32,42 руб.	М3	Распоряжение Комитета по ценам и тарифам МО от 19.12.2018г. №373-Р
ГОРЯЧЕЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ компонент – холодная вода	ОАО «ХИМКИНСКИЙ ВОДОКАНАЛ»	26,99 руб.	М3	Распоряжение Комитета по ценам и тарифам МО от 19.12.2018г. №373-Р
ГОРЯЧЕЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ - подогрев ХВС	ООО «ГЕФЕСТ-ИНЖИНИРИНГ»	2 257,68 руб.	Гкал	Распоряжение Комитета по ценам и тарифам МО от 19.12.2018г. №367-Р
Норматив потребления тепловой энергии на подогрев 1м3 воды для ГВС		0,051	Гкал/м3	Постановление Администрации от 25.06.2014г. №795
ОТОПЛЕНИЕ	ООО «ГЕФЕСТ-ИНЖИНИРИНГ»	2 257,68 руб.	Гкал	Распоряжение Комитета по ценам и тарифам МО от 19.12.2018г. №367-Р
СОДЕРЖАНИЕ И ТО	ООО «УК «СВАРОГ»	34,64 руб.	М2	Постановление Администрации г.Химки №1286 от 13.11.2018г.
Норматив потребления ХВС на СОИ МКД	ОАО «ХИМКИНСКИЙ ВОДОКАНАЛ»	0,03 руб.	М2	Распоряжение Министерства ЖКХ МО от 22.05.2017 №63-РВ
Норматив потребления ГВС на СОИ МКД (компонент холодная вода)	ОАО «ХИМКИНСКИЙ ВОДОКАНАЛ»	0,03 руб.	М2	Распоряжение Министерства ЖКХ МО от 22.05.2017 №63-РВ
Норматив ГВС на СОИ МКД (подогрев ХВС)	ООО «ГЕФЕСТ-ИНЖИНИРИНГ»	0,14 руб.	М2	Распоряжение Министерства ЖКХ МО от 22.05.2017 №63-РВ
Норматив потребления водоотведения на СОИ МКД	ОАО «ХИМКИНСКИЙ ВОДОКАНАЛ»	0,06 руб.	М2	Распоряжение Министерства ЖКХ МО от 20.09.2017 №178-РВ
Норматив потребления эл.энергии на СОИ МКД	ПАО «МОСЭНЕРГОСБЫТ»	1,85 руб.	М2	Распоряжение Министерства ЖКХ МО от 22.05.2017 №63-РВ
ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ	ПАО «МОСЭНЕРГОСБЫТ»	День Т1- 4,47 руб. Ночь Т2 – 1,68 руб.	кВтч	Распоряжение Комитета по ценам и тарифам МО от 20.12.2018г. №375-Р
ДОМОФОН (обслуживание ЗПУ)	ООО «ФЕНИКС»	46,00 руб.	квартира	Договор №183-ТО от 01.02.2014г.
АНТЕННА (обслуживание СКПТ)	ООО «ХиТеС»	50,00 руб.	квартира	Договор №01/10-2013 от 01.10.2013г.
ВАХТЕР-КОНТРОЛЕР (пропуск)	ООО ЧОП «ПАНЦИРЬ»	260,00 руб.	квартира	Договор №10-П/16 от 24.11.2016г.
КАПРЕМОНТ	МосОблЕИРЦ	9,07 руб.	М2	Постановление №905/43 от 04.12.2018г.
ВЫВОЗ ТКО (мусор)	МосОблЕИРЦ	866,10 руб	М3	Постановление №690/34 от 02.10.2018г.

Лицо, имеющее законное право на владение и пользование помещением в МКД: **Управляющая организация: ООО «УК «Сварог»**

Генеральный директор

/ Н.В. Ярова /

Форма отчета об исполнении управляющей организацией договора управления, смет доходов и расходов
за _____ год

Отчет об исполнении управляющей организацией договора управления, смет доходов и расходов за _____ год			
Параметры формы			
N пп	Наименование параметра	Единица измерения	Наименование показателя
1.	Дата заполнения/ внесения изменений	-	Дата заполнения/ внесения изменений
2.	Дата начала отчетного периода	-	Дата начала отчетного периода
3.	Дата конца отчетного периода	-	Дата конца отчетного периода
Общая информация о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме			
4.	Авансовые платежи потребителей (на начало периода)	руб.	Авансовые платежи потребителей (на начало периода)
5.	Переходящие остатки денежных средств (на начало периода)	руб.	Переходящие остатки денежных средств (на начало периода)
6.	Задолженность потребителей (на начало периода)	руб.	Задолженность потребителей (на начало периода)
7.	Начислено за услуги (работы) по содержанию и текущему ремонту, в том числе:	руб.	Начислено за услуги (работы) по содержанию и текущему ремонту
8.	- за содержание дома	руб.	Начислено за содержание дома
9.	- за текущий ремонт	руб.	Начислено за текущий ремонт
10.	- за услуги управления	руб.	Начислено за услуги управления
11.	Получено денежных средств, в том числе	руб.	Получено денежных средств
12.	- денежных средств от собственников/ нанимателей помещений	руб.	Получено денежных средств от собственников/нанимателей помещений
13.	- целевых взносов от собственников/ нанимателей помещений	руб.	Получено целевых взносов от собственников/нанимателей помещений
14.	- субсидий	руб.	Получено субсидий
15.	- денежных средств от использования общего имущества	руб.	Получено денежных средств от использования общего имущества
16.	- прочие поступления	руб.	Прочие поступления
17.	Всего денежных средств с учетом остатков	руб.	Всего денежных средств с учетом остатков
18.	Авансовые платежи потребителей (на конец периода)	руб.	Авансовые платежи потребителей (на конец периода)
19.	Переходящие остатки денежных средств (на конец периода)	руб.	Переходящие остатки денежных средств (на конец периода)
20.	Задолженность потребителей (на конец периода)	руб.	Задолженность потребителей (на конец периода)
21.	Годовая фактическая стоимость работ (услуг)	руб.	Годовая фактическая стоимость работ (услуг)
Информация о наличии претензий по качеству выполненных работ (оказанных услуг)			
22.	Количество поступивших претензий	ед.	Количество поступивших претензий
23.	Количество удовлетворенных претензий	ед.	Количество удовлетворенных претензий
24.	Количество претензий, в удовлетворении которых отказано	ед.	Количество претензий, в удовлетворении которых отказано

Общая информация по предоставленным коммунальным услугам			
25.	Авансовые платежи потребителей (на начало периода)	руб.	Авансовые платежи потребителей (на начало периода)
26.	Переходящие остатки денежных средств (на начало периода)	руб.	Переходящие остатки денежных средств (на начало периода)
27.	Задолженность потребителей (на начало периода)	руб.	Задолженность потребителей (на начало периода)
28.	Авансовые платежи потребителей (на конец периода)	руб.	Авансовые платежи потребителей (на конец периода)
29.	Переходящие остатки денежных средств (на конец периода)	руб.	Переходящие остатки денежных средств (на конец периода)
30.	Задолженность потребителей (на конец периода)	руб.	Задолженность потребителей (на конец периода)
Информация о предоставленных коммунальных услугах (заполняется по каждой коммунальной услуге) <*>			
31.	Вид коммунальной услуги	-	Вид коммунальной услуги
32.	Единица измерения	-	Единица измерения
33.	Общий объем потребления	нат. показ.	Общий объем потребления
34.	Начислено потребителям	руб.	Начислено потребителям
35.	Оплачено потребителями	руб.	Оплачено потребителями
36.	Задолженность потребителей	руб.	Задолженность потребителей
37.	Начислено поставщиком (поставщиками) коммунального ресурса	руб.	Начислено поставщиком (поставщиками) коммунального ресурса
38.	Оплачено поставщику (поставщикам) коммунального ресурса	руб.	Оплачено поставщику (поставщикам) коммунального ресурса
39.	Задолженность перед поставщиком (поставщиками) коммунального ресурса	руб.	Задолженность перед поставщиком (поставщиками) коммунального ресурса
40.	Размер пени и штрафов, уплаченные поставщику (поставщикам) коммунального ресурса	руб.	Размер пени и штрафов, уплаченные поставщику (поставщикам) коммунального ресурса
Информация о наличии претензий по качеству предоставленных коммунальных услуг			
41.	Количество поступивших претензий	ед.	Количество поступивших претензий
42.	Количество удовлетворенных претензий	ед.	Количество удовлетворенных претензий
43.	Количество претензий, в удовлетворения которых отказано	ед.	Количество претензий, в удовлетворения которых отказано
44.	Сумма произведенного перерасчета	руб.	Сумма произведенного перерасчета
Информация о ведении претензионно-исковой работы в отношении потребителей-должников			
45.	Направлено претензий потребителям-должникам	ед.	Направлено претензий потребителям-должникам
46.	Направлено исковых заявлений	ед.	Направлено исковых заявлений
47.	Получено денежных средств по результатам претензионно-исковой работы	руб.	Получено денежных средств по результатам претензионно-исковой работы

Лицо, имеющее законное право на владение и пользование помещением в МКД:

Управляющая организация:
ООО «УК «Сварог»

Генеральный директор

_____ / _____ /

_____ / Н.В. Ярова /

ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТНО-ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ

Уважаемые владельцы квартир! Начиная ремонт и/или переустройство своей квартиры, помните, что жилой дом – это единая система, связанная с инженерными коммуникациями и конструктивными решениями. Реализуя Ваши инженерные решения, сохраняйте целостность систем и коммуникаций здания, не ущемляйте интересы других Владельцев.

1. Ремонтно-отделочные работы могут производиться после подписания договора управления и эксплуатационного обслуживания многоквартирного дома.
2. Лицо, имеющее законное право на владение и пользование помещением в МКД, берет на себя ответственность за соблюдение правил техники безопасности рабочими при проведении ремонтно-отделочных работ и за возможный материальный ущерб, причиненный зданию.
3. Проживать в помещении в период проведения работ категорически запрещено.
4. ПЕРЕД НАЧАЛОМ РАБОТ ПО РЕМОНТУ КВАРТИРЫ ЛИЦУ, ИМЕЮЩЕМУ ЗАКОННОЕ ПРАВО НА ВЛАДЕНИЕ И ПОЛЬЗОВАНИЕ ПОМЕЩЕНИЕМ В МКД, НЕОБХОДИМО ПОЛУЧИТЬ РАЗРЕШЕНИЕ НА ПРОИЗВОДСТВО ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ.
5. ДО НАЧАЛА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ ЛИЦО, ИМЕЮЩЕЕ ЗАКОННОЕ ПРАВО НА ВЛАДЕНИЕ И ПОЛЬЗОВАНИЕ ПОМЕЩЕНИЕМ В МКД, ОБЕСПЕЧИВАЕТ КВАРТИРУ САНТЕХНИЧЕСКИМ ОБОРУДОВАНИЕМ (ПРИБОРЫ УЧЕТА, РАКОВИНА, УНИТАЗ).
6. Переоборудование и переустройство в квартирах разрешается производить только после получения соответствующего разрешения, полученного в установленном законодательством порядке.
7. Остекление балконов и лоджий производится единообразно с остальными, в соответствии с проектом, полученным в Управляющей организации.
8. Электромонтажные работы в квартире должны проводиться в соответствии с проектом, согласованным с Управляющей организацией. Копия проекта должна находиться в квартире.
9. ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ В КВАРТИРАХ, ГДЕ ПРОИЗВОДИТСЯ ПЕРЕПЛАНИРОВКА, В ОБЯЗАТЕЛЬНОМ ПОРЯДКЕ В КВАРТИРЕ ДОЛЖНЫ НАХОДИТЬСЯ КОПИЯ ПРОЕКТА И КОПИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА ПЕРЕПЛАНИРОВКУ КВАРТИРЫ.
10. ПРИ ПРОВЕДЕНИИ СКРЫТЫХ РАБОТ ОРГАНИЗАЦИЯ, ПРОИЗВОДЯЩАЯ РАБОТЫ, ДОЛЖНА ВЫЗВАТЬ ПРЕДСТАВИТЕЛЯ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ ДЛЯ СОСТАВЛЕНИЯ АКТА НА СКРЫТЫЕ РАБОТЫ, И ТОЛЬКО ПОСЛЕ ЭТОГО ОНА МОЖЕТ ВЫПОЛНЯТЬ СЛЕДУЮЩИЙ ЭТАП РАБОТ.

ПРИ ПРОВЕДЕНИИ РЕМОНТНО-ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ ЗАПРЕЩАЕТСЯ.

1. Производить перенос инженерных сетей (без проекта, согласованного в органах местного самоуправления городского округа Химки).
2. Производить замену отопительных приборов и запорной арматуры, без письменного согласования с ООО «УК «Сварог».
3. Устанавливать запорную арматуру на стояках и перемычках системы отопления, а также стояках холодного и горячего водоснабжения.
4. Сливать теплоноситель из системы отопления без письменного согласования ООО «УК «Сварог».
5. ШТРОБИТЬ, ДОЛБИТЬ НЕСУЩИЕ ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫЕ КОНСТРУКЦИИ БЕЗ ПРОЕКТА, СОГЛАСОВАННОГО ООО «УК «Сварог».
6. ПРИ ШТРОБЛЕНИИ ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ КОНСТРУКЦИЙ РЕЗАТЬ АРМАТУРУ.
7. УСТАНАВЛИВАТЬ И ИСПОЛЬЗОВАТЬ ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ МОЩНОСТЬЮ, ПРЕВЫШАЮЩЕЙ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЕ ВОЗМОЖНОСТИ ВНУТРИДОВОМОЙ ЭЛЕКТРИЧЕСКОЙ СЕТИ.
8. Осуществлять монтаж или демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. нарушать систему сбора показаний, установленный в доме порядок распределения потребляемых коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение, без письменного согласования ООО «УК «Сварог».
9. СКЛАДИРОВАТЬ СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ И СТРОИТЕЛЬНЫЙ МУСОР В МЕСТАХ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ, ЗАГРЯЗОЖДАТЬ И ЗАГРЯЗНЯТЬ СВОИМ ИМУЩЕСТВОМ, СТРОИТЕЛЬНЫМИ МАТЕРИАЛАМИ И СТРОИТЕЛЬНЫМ МУСОРОМ ПРОХОДЫ К ИНЖЕНЕРНЫМ КОММУНИКАЦИЯМ, ЗАПОРНОЙ АРМАТУРЕ, ЭВАКУАЦИОННЫЕ ПУТИ И ПОМЕЩЕНИЯ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ (ЛЕСТНИЧНЫЕ МАРШИ, ЛИФТОВЫЕ И МЕЖКВАРТИРНЫЕ ХОЛЛЫ, ПЕРЕХОДНЫЕ БАЛКОНЫ).
10. Использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и строительного мусора.

ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ РЕМОНТНО-ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ:

1. Сварочные работы в помещении должны проводиться с соблюдением мер пожарной безопасности (обязательное наличие огнетушителя емкостью не менее 5 л) с уведомлением ООО «УК «Сварог», о проводимых работах. Хранение газосварочного оборудования (баллонов с газом) на территории дома ЗАПРЕЩЕНО.
2. При работе с применением «мокрых процессов» должна быть обеспечена защита от протекания на нижние этажи.

3. При подъеме материалов на грузовом лифте необходимо соблюдать установленную нагрузку (500 кг). При этом поднимаемые предметы должны быть упакованы в материал, обеспечивающий защиту кабины лифта.

4. Строительный мусор, упакованный в мешки, может вывозиться с использованием грузового лифта при соблюдении допустимых нагрузок. Мешки с мусором должны складироваться в специально отведенные контейнеры. Выбрасывать мусор в контейнеры для бытовых отходов ЗАПРЕЩАЕТСЯ.

5. При уборке строительного мусора запрещается использование мусоропровода, канализации. Категорически запрещается выбрасывать мусор из окон.

6. Ремонтные работы должны выполняться с 9:00 до 19:00. Запрещается создавать повышенный шум в жилых помещениях и местах общего пользования с 21:00 до 9:00.

7. Необходимо обеспечить доступ в квартиру представителей эксплуатирующей организации для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования.

8. ООО «УК «Сварог» предупреждает, что владелец жилья несет полную ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу лиц при осуществлении им деятельности, связанной с обустройством, ремонтом и эксплуатацией жилья, в соответствии с действующим законодательством.

Лицо, имеющее законное право на владение и пользование помещением в МКД:

Управляющая организация:
ООО «УК «Сварог»

Генеральный директор

_____/ Н.В. Ярова /

