

Договор № 202/МКД
управления многоквартирным домом по адресу:
Московская область, г. Жуковский, ул. Гагарина, дом 5

г. Жуковский

«12» 02 2020г.

Акционерное общество «Управляющая компания «Наукоград», далее – **«Управляющая компания»**, в лице Генерального директора Шагизиганова Альберта Фидаилевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и
собственник жилого помещения (квартиры) № ____ в многоквартирном доме, расположенного по адресу: **Московская область, г. Жуковский, ул. Гагарина, д.5** (далее – **«Многоквартирный дом»**, МКД) _____

_____ (далее – **«Собственник/Собственники»**),
совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решений общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме, закрепленного в **протоколе внеочередного общего собрания № ____ от «__» _____ 201_ года**, копия которого хранится в офисе Управляющей компании.

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

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами Московской области.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2. Управляющая компания по заданию собственников помещений 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: **Московская область, г. Жуковский, ул. Гагарина, д. 5**, предоставлять коммунальные и иные услуги в соответствии с положениями настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

Решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также внесение взносов на капитальный ремонт осуществляется в соответствии с требованиями действующего законодательства и нормативно-правовых актов РФ.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указан в Приложении №1 к настоящему Договору.

2.4. Характеристики многоквартирного дома указываются в Приложении № 5 к настоящему Договору.

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 собственников помещений.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору.

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

3.1.3. В соответствии с действующим законодательством предоставлять коммунальные услуги в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление (теплоснабжение).

3.1.4. Обязанность по предоставлению коммунальных услуг, перечисленных в абзаце 1 п. 3.1.3. настоящего договора прекращается (не возникает) у Управляющей компании в следующих случаях, если:

- договор с ресурсоснабжающей организацией расторгнут (прекратил свое действие либо не заключен),
- договор заключен напрямую Собственником с ресурсоснабжающей организацией.

3.1.5. Принимать плату в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также за коммунальные услуги. Кроме того, по распоряжению собственника, отраженному в любом документе, в том числе в договоре между ним и нанимателем, арендатором жилого и/или нежилого помещения, распространить применение положения настоящего пункта, на всех нанимателей и арендаторов собственника.

3.1.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки собственника, либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством РФ.

3.1.7. Своевременно организовывать работы по устранению причин аварийных ситуаций, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.

3.1.8. Хранить и вести полученные от управляющей компании, ранее осуществляющей управление многоквартирным домом, или от застройщика, техническую документацию на многоквартирный дом, и иную, связанную с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г.

По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов при наличии таких документов.

3.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, и информировать

заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу, в установленные действующим законодательством сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

3.1.10. Размещать на информационных стендах (досках), а также в офисе Управляющей компании информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.11. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома.

3.1.12. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником (нанимателем, арендатором). Недостаток и дефект считается выявленным после комиссионного обследования и составления комиссионного акта.

По результатам комиссионного обследования составляется Акта о ненадлежащем качестве выполненных работ (услуг).

Подготовка Акта о ненадлежащем качестве выполненных работ (услуг) осуществляется Управляющей компанией, в случае необходимости в дополнение к Акту составляется дефектная ведомость, указанные документы должны быть подписаны Управляющей компанией.

Акт о ненадлежащем качестве выполненных работ составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из 3 (трех) человек, включая представителя Управляющей компании, Собственника, а также представителя подрядной организации (при наличии).

3.1.13. В случаях, предусмотренных законодательством, информировать Собственника об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах МКД и/или в платежных документах.

3.1.14. Организовать выдачу Собственнику платежных документов не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.15. В порядке предусмотренном Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов, внести соответствующую информацию в техническую документацию на Многоквартирный дом и приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.

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

3.1.17. Предоставлять Собственнику отчет об исполнении Управляющей компанией договора управления, отчет об исполнении смет доходов и расходов за год путем обязательного опубликования на официальном сайте в сети Интернет, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, а также на одном из следующих сайтов в сети Интернет, определяемых по выбору Управляющей компании:

- сайт Управляющей компании;
- сайт органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, определяемого высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации;
- сайт органа местного самоуправления муниципального образования, на территории которого управляющая организация осуществляет свою деятельность.

3.1.18. На основании письменной заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

3.1.19. Управляющая компания имеет право передавать в пользование общее имущество либо его часть третьим лицам, полученные денежные средства направляются на текущий ремонт и содержание общего имущества МКД.

3.1.20. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе поручать, заключать договора на выполнение обязательств по настоящему Договору третьим лицам.

3.2.2. Требовать от Собственника (нанимателя, арендатора) внесения платы по Договору в объеме в соответствии с платежными документами. В случае нарушения сроков оплаты требовать уплаты неустоек (пеней).

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей компании, с данными, предоставленными Собственником, инициировать (организовать) процесс перерасчета размера платы за коммунальные услуги.

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

3.2.5. Готовить предложения к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества собственников в принадлежащем им Многоквартирном доме на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и расчета расходов к нему на предстоящий год.

3.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей компании и Собственника, указанной в Приложении № 4).

3.2.7. За отдельную плату оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, принадлежащих Собственнику и не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме согласно Схемы разграничения ответственности (Приложение № 4), а также осуществлять ремонт иного имущества Собственника по отдельному соглашению и за отдельную плату.

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

3.2.9. Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных и коллективных (общедомовых) приборов учета и распределителей, а также для начисления платы за коммунальные услуги и доставки платежных документов Собственникам (нанимателям, арендаторам).

3.2.10. За счет средств текущего ремонта производить приспособление общего имущества в Многоквартирном доме для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в МКД без решения общего собрания собственников.

3.2.11. Уведомлять Собственника о наличии задолженности по оплате коммунальных услуг или задолженности по уплате неустоек (пеней) одним из нижеперечисленных способов:

- посредством передачи смс-сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование Собственника;
- телефонного звонка с записью разговора;
- сообщения электронной почты или через личный кабинет Собственника в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства;
- посредством размещения на официальной странице Управляющей компании в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет";
- посредством передачи Собственнику голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи;
- размещение общих списков о задолженности в подъездах МКД, которые могут содержать информацию о номере квартиры (квартирах) и суммы задолженности;
- другими способами, не запрещенными законодательством РФ.

3.2.12. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату за помещение и коммунальные услуги, в том числе в объеме, определенном исходя из показаний индивидуальных приборов учета, общедомовых приборов учета, расходов на общедомовые нужды, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений.

3.3.2. Информировать платёжного агента Управляющей компании об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

3.3.2.1. В случае отсутствия собственника в его помещении продолжительное время (более 1-го дня), Собственник предоставляет в Управляющую компанию информацию о лицах (контактные телефоны), имеющих доступ в помещение Собственника на случай устранения аварийных ситуаций, а в случае непредставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам.

3.3.3. Обеспечивать проведение проверок индивидуальных приборов учета (при наличии) в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, а также направлять в Управляющую компанию копию свидетельства о проверке или иного документа, удостоверяющего результаты проверки прибора учета, осуществленной в соответствии с положениями законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений;

3.3.3.1. Соблюдать следующие требования:

а) не производить переустройство, перепланировку, перенос инженерных систем без предварительного полученного письменного разрешения Управляющей организации;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети; дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, приборов учета энергоресурсов;

в) не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;

г) не нарушать пломбы на приборах учета, не демонтировать приборы учета и не осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;

д) не присоединяться самовольно к внутридомовым инженерным системам;

е) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций дома, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

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

з) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

и) не заполнять мусоропровод строительным и другим крупногабаритным мусором, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования в период времени определенный Законом Московской области;

л) не использовать пассажирские (грузовые) лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

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

3.3.4. Предоставлять Управляющей компании в течение трех рабочих дней сведения о перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.).

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей компании 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 компанией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.6. Допускать представителя Управляющей компании в занимаемое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Собственником сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей.

3.3.7. Незамедлительно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.8. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, сведения о наличии (об отсутствии) задолженности.

3.4.2. Требовать:

- перерасчета за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Правительством Российской Федерации;

- проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков;

- совершения действий по вводу в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, а также осуществления расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию, и при предоставлении документов предусмотренных действующим законодательством.

3.4.3. Получать от Управляющей компании информацию, которую она обязана предоставить Собственнику в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.4.4. При наличии индивидуального прибора учета, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания платежному агенту Управляющей компании или другому уполномоченному лицу, в сроки, установленные правовыми актами, законодательством РФ.

3.4.5. Принимать участие в общем собрании собственников МКД.

К Собственникам, имеющим право участвовать в общем собрании собственников, относятся:

1) лица, право собственности на недвижимость которых зарегистрировано в установленном законом порядке;

2) лица, принявшие от застройщика квартиру по акту приема-передачи, но не успевшие оформить право собственности на эту квартиру;

3) лица, вступившие в права наследования на недвижимое имущество, но не успевшие оформить право собственности на него.

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

4.1. Размер платы за содержание жилого помещения определяется условиями настоящего Договора управления многоквартирным домом. Данный размер платы устанавливается сроком на 1 год. В случае если собственниками помещений в МКД по истечении одного года не принято решение об изменении размера платы, то Управляющая компания вправе применить размер платы, установленный действующим постановлением администрации г.о. Жуковский.

Размер платы за помещение Собственника устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому собственником жилую/нежилому помещению согласно ст.ст. 249, 289, 290 ГК РФ и ст.ст. 37, 39 ЖК РФ.

4.2. Плата за жилое помещение для Собственника помещения в Многоквартирном доме включает в себя плату за содержание жилого помещения, включающую оплату за услуги, работы по управлению Многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.

4.2.1. Плата за коммунальные услуги для Собственника помещения в Многоквартирном доме включает в себя:

- расходы на коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в Многоквартирном доме;

- плату за коммунальные услуги, предусмотренные действующим законодательством, нормативно-правовыми актами.

Расчетный период для оплаты коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

4.3. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

4.4. 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, исходя из установленных тарифов в городском округе Жуковский Московской области.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с учетом коммунальных ресурсов, потребленных организациями, расположенными вне Многоквартирного дома, но подключенными к его инженерным сетям (опосредованное подключение).

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным в городском округе Жуковский Московской области в соответствии с действующим законодательством или правовым актом.

4.6. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

4.7. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для невнесения платы.

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

4.9. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную законом продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.10. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.11. В случае изменения в установленном порядке тарифов (цен), размеров платы на коммунальные услуги Управляющая компания применяет новые тарифы (цены), размеры платы со дня вступления в силу соответствующего правового акта.

4.12. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.

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

5. Ответственность сторон

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

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей компании и Собственника (Приложение № 4).

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

Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ, подписанного (утвержденного) управляющей компанией.

Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам для составления акта не предоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей компании неустойку (штрафы, пени) в размере, установленном частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.4. Вред, причиненный Собственником имуществу Управляющей компании или иных собственников помещений в МКД вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования, подлежит возмещению по правилам, предусмотренным главой 59 Гражданского кодекса Российской Федерации.

5.5. В случае причинения Управляющей организацией ущерба имуществу Собственника, общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме Управляющая компания и Собственник (или его представитель) составляют и подписывают акт о причинении ущерба, содержащий описание причиненного ущерба и обстоятельств, при которых такой ущерб был причинен.

5.6. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в жилом помещении (не оборудованном индивидуальными приборами учета) лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая компания вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника дополнительных расходов, понесенных Управляющей компанией.

5.7. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.8. Собственники помещений несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. Контроль за выполнением Управляющей компанией ее обязательств по Договору и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

6.1. Собственник имеет право контролировать процесс, сроки и качество выполняемых работ, но не вправе вмешиваться в оперативно-хозяйственную деятельность исполнителя (Управляющей компании или подрядной организации).

Контроль над деятельностью Управляющей компании осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем получения от Управляющей компании не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах и периодичности оказанных услуг, и (или) выполненных работах.

Если в процессе выполнения работ Собственник обнаружит несоответствие заявленным нормам, дефекты или неисправности, то он должен незамедлительно сообщить об этом в Управляющую компанию.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей компании, если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает.

- собственники приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей компании;

- не менее 50% собственников помещений регулярно не исполняют своих обязательств по оплате за содержание и текущий ремонт, и коммунальные услуги;

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации.

О расторжении Договора в одностороннем порядке Стороны уведомляют друг друга не позднее чем за два месяца до планируемой даты расторжения.

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.1.5. В связи с окончанием срока действия Договора или уведомления Управляющей компании о прекращении Договора.

7.2. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств по оплате за содержание помещения и коммунальные услуги.

7.3. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством Российской Федерации.

8. Особые условия

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

8.2. Управляющая компания, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независимые от Сторон обстоятельства. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая компания 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 Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг.

8.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от исполнения обязательств по Договору, при этом ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, обязана в течение 5-ти рабочих дней известить другую Сторону о наступлении обстоятельств, препятствующих выполнению обязательств.

9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключен на 1 (один) год и вступает в действие с 01 марта 2020г.

9.2. Договор прекращает свое действие в связи с окончанием срока его действия.

9.3. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора, а именно с даты протокола общего собрания собственников помещений.

9.4. При отсутствии решения общего собрания Собственников Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10. Заключительные положения

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Договор содержит 5 приложений:

1. Состав общего имущества многоквартирного дома.
2. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома.
3. Стоимость услуг предоставляемых Управляющей компанией Собственнику (тарифы).
4. Схема разграничения ответственности Управляющей компании и Собственника.
5. Характеристики многоквартирного дома.

11. Реквизиты и подписи сторон:

Управляющая компания:

Акционерное общество «Управляющая компания «Наукоград»
Место нахождения: 140181, Московская область, г. Жуковский, ул. Гагарина, д. 5В, пом. 208
ОГРН 1155010000166 /ИНН 5010049460
КПП 504001001
Р/счет 40702810402110001741
АО «АЛЬФА-БАНК»
БИК 044525593
К/с 30101810200000000593

Генеральный директор
АО «УК «Наукоград»

/А.Ф.Шагизиганов/



Собственник жилого (или нежилого) помещения:

помещение (квартира) № _____
Зарегистрирован по адресу: _____
_____ ул. _____
д. _____
Паспорт: серия _____
Кем и когда выдан _____
Документ подтверждающий право собственности: _____
_____ телефон: _____
E-mail: _____

Собственник жилого (нежилого) помещения:

_____ /  /

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

В состав общего имущества включаются (при наличии в многоквартирном доме данного имущества):

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

е(1)) автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

ж) В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии,

этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, сетей, (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Границей эксплуатационной ответственностью между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом:

- а) по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- б) на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояков трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей - по первым сварным соединениям на стояках;
- в) на системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- г) на системе электроснабжения - выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу.

Управляющая компания:

Генеральный директор

АО «УК «Наукоград»

/А.Ф.Шагизиганов/



Собственник жилого (нежилого) помещения

_____ /  _____

Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома и иных услуг, предоставляемых по Договору

1. Осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан.
2. Обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения.
3. Поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях.
4. Уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества.
5. Сбор и вывоз жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме.
6. Организацию и содержание мест накопления твердых коммунальных отходов в соответствии с установленными требованиями.
7. Меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности.
8. Содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества, в случае если земельный участок сформирован и поставлен на кадастровый учет.
9. Текущий ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации общего имущества, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества.
10. Проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий.
11. Обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.).
12. Приобретение холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в таком доме при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность такого потребления, отведения (за исключением случаев, когда стоимость таких коммунальных ресурсов в многоквартирном доме включается в состав платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с пунктом 40 постановления Правительства РФ от 06.05.2011 №354).
13. Обслуживание оборудования автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ).
14. Обслуживание оборудования системы диспетчеризации.
15. Содержание и обслуживание ИТП.
16. Содержание и обслуживание ГРЩ.
17. Содержание и обслуживание водомерного узла, насосной станции ХВС и ГВС, ППВС.
18. Услуги административно-управленческого персонала.
19. Сбор и вывоз строительного мусора (при наличии договора за отдельную плату).
20. Аварийное обслуживание.

21. Услуги вычислительного центра.

В перечень услуг и работ не входят:

- а) содержание и ремонт дверей в квартиры, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования;
- б) утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования;
- в) уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в том числе газонами, цветниками, деревьями и кустарниками), находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих земельных участков.

Руководствуясь требованиями Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ:

1. На работу, не предусмотренную настоящим Перечнем и принимаемую к выполнению Управляющей компанией, составляется смета, калькуляция, согласовывается с Собственником, после чего производится ее оплата. После оплаты соответствующих работ производится их выполнение.
2. Оплата производится Собственником по установленным квитанциям путем перечисления денежных средств на расчетный счет через отделения банков, платежный терминал.

Настоящий перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома может быть изменен решением общего собрания собственников помещений МКД не чаще, чем один раз в год.

Изменение перечня услуг и работ, приводящие к невозможности выполнения Управляющей компанией работ, услуг, входящих в состав минимально-необходимых работ, услуг, не допускается.

Управляющая компания:

Генеральный директор
АО «УК «Наукоград»

/А.Ф.Шагизиганов/



Собственник жилого (нежилого) помещения

_____ / [Signature] _____

**Стоимость услуг
предоставляемых Управляющей компанией Собственнику (тарифы)**

№ п/п	Наименование работ	Периодичность	Стоимость работ в месяц, руб./м ²
I. Содержание мест общего пользования			
1	Подметание полов во всех помещениях общего пользования	3 раза в неделю	-
2	Мытье полов во всех помещениях общего пользования	1 раз в месяц	-
3	Влажная протирка перил, шкафов (почтовых ящиков), дверных коробок, мытье окон	1 раза в год	-
Итого:			2,36
II. Уборка земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом			
1	Подметание земельного участка в летний период	6 раз в неделю	-
2	Уборка мусора с газона, очистка урн	6 раз в неделю	-
3	Сдвигка и подметание снега при снегопаде	по мере необходимости. Начало работ не позднее 1 часа после начала снегопада	-
Итого:			3,91
III. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ			
1	Услуги и работы, необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме определенными постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" (за исключением работ и услуг, указанных в I и II разделах настоящего Перечня), в том числе техническое обслуживание ВДГО.	По мере необходимости	5,00
2	Аварийно - ремонтное обслуживание	Постоянно на системах водоснабжения, теплоснабжения, канализации, энергоснабжения	2,33
3	Текущий ремонт	В соответствии с регламентными работами	7,40
IV. ДЕРАТИЗАЦИЯ И ДЕЗИНСЕКЦИЯ			
1	Дератизация, дезинсекция	По мере необходимости	0,08
V. УСЛУГИ ПО УПРАВЛЕНИЮ			
1	Услуги по управлению	Постоянно	5,56
Итого за услуги по содержанию и текущему ремонту:			26,64

Управляющая компания:
Генеральный директор
АО «УК «Наукоград»
А.Ф.Шагизиганов/

Собственник жилого (нежилого) помещения

_____/ 

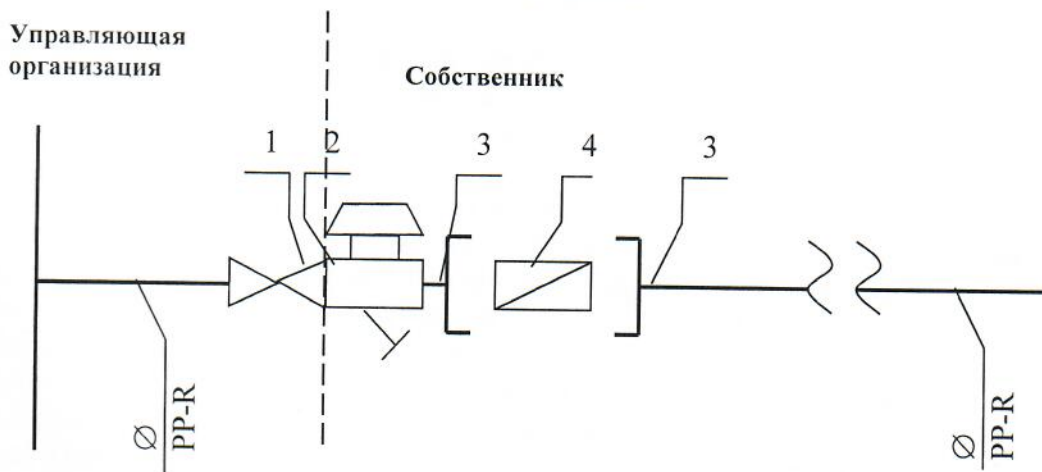
СХЕМА РАЗГРАНИЧЕНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ И СОБСТВЕННИКА

1. При эксплуатации систем ХВС и ГВС

Управляющая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность общедомовых систем горячего и холодного водоснабжения до первого запорного крана, согласно нижеуказанной схемы 1 до пунктирной линии (включая запорный кран).

Собственник несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем горячего и холодного водоснабжения согласно нижеуказанной схемы 1 после пунктирной линии справа (не включая запорный кран), внутреннюю разводку в квартире.

Схема 1



----- Граница эксплуатационной ответственности

1. Запорный кран
2. Регулятор давления
3. Ниппель с накидной гайкой
4. Водосчетчик

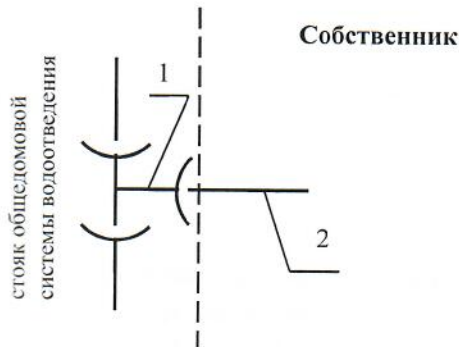
2. При эксплуатации системы водоотведения на квартиру.

Управляющая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность общедомовой системы водоотведения до точки присоединения трубопровода системы водоотведения квартиры к тройнику (раструбу) стояка общедомовой системы водоотведения, согласно нижеуказанной схеме 2 до пунктирной линии.

Собственник несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность трубопровода внутренней системы водоотведения в квартире согласно нижеуказанной схемы 2 после пунктирной линии справа.

Управляющая
организация

Схема 2



- Граница эксплуатационной ответственности
1. Тройник стояка общедомовой системы водоотведения
 2. Трубопровод внутренней системы водоотведения в квартире

3. При эксплуатации системы отопления:

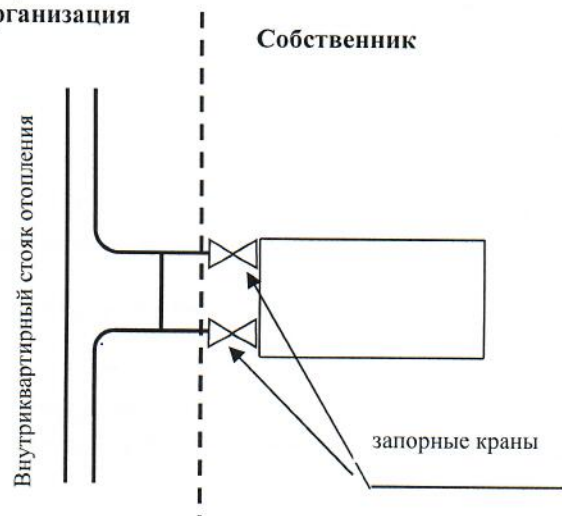
Управляющая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность общедомовой системы отопления до первых запорных кранов (или сварного, или резьбового соединения) после перемычки, согласно нижеуказанной схемы 3 до пунктирной линии (при замене приборов отопления).

Собственник несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность находящихся в квартире обогревающих элементов системы отопления (радиаторы), включая запорные краны (если таковые имеются), согласно нижеуказанной схемы 3 после пунктирной линии справа.

Схема 3

Управляющая
организация

Собственник



----- Граница эксплуатационной ответственности

4. При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

Управляющая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность общедомовых питающих электрических сетей на квартиру до клеммной коробки электросчетчика, согласно нижеуказанной схемы 4 до пунктирной линии.

Собственник несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность вводного щитка квартирного с аппаратами защиты и приборами учета, внутреннюю электрическую разводку в квартире согласно нижеуказанной схемы 4 после пунктирной линии справа.

Схема 4

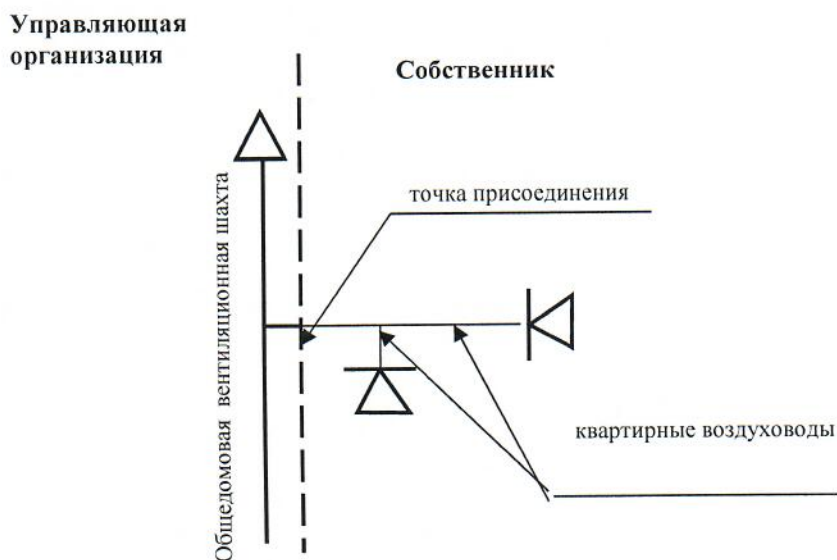


5. При эксплуатации системы вентиляции.

Управляющая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность общедомовой системы вентиляции до точки присоединения квартирных воздухопроводов, согласно нижеуказанной схемы 5 до пунктирной линии.

Собственник несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность квартирных воздухопроводов до точки присоединения к общедомовой вентиляционной шахты согласно нижеуказанной схемы 5 после пунктирной линии справа.

Схема 5



----- Граница эксплуатационной ответственности

Управляющая компания:

Генеральный директор
АО «УК «Наукоград»

/А.Ф.Шагизиганов/

Собственник жилого (нежилого) помещения

_____ /  _____

ХАРАКТЕРИСТИКА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА:

- а) адрес Многоквартирного дома: г. Жуковский, ул. Гагарина, д. 5;
- б) год постройки – 1961г.;
- в) этажность – 5;
- г) количество квартир – 24; количество нежилых помещений – 1;
- д) общая площадь многоквартирного дома – 3 177,30 кв.м.;
- е) общая площадь жилых помещений – 2 159,00 кв. м;
- ж) общая площадь мест общественного пользования – 808,30 кв.м.
- з) общая площадь нежилых помещений – 210,00 кв.м.
- и) степень износа по данным государственного технического учета – 43%

Управляющая компания:
Генеральный директор
АО «УК «Наукоград»

 /А.Ф.Шагизиганов/



Собственник жилого (нежилого) помещения

