**ДОГОВОР**

**УПРАВЛЕНИЯ (ОБСЛУЖИВАНИЯ) МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

**№ УК-\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Московская область, Красногорский район, с. Ангелово, МФЖК «Ангелово-Резиденц»**

**Дата: «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_г.**

**Управляющая организация Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Ангелово-Резиденц»,** именуемая в дальнейшем «Управляющий», в лице Дейнега Оксаны Валентиновны, действующей на основании Устава., с одной стороны, и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, собственник квартиры **№ \_\_\_\_\_**, общей площадью **\_\_\_\_\_\_** кв.м., в многоквартирном доме № **\_\_\_\_\_\_** (далее - «Дом»), и кладовой **№\_\_\_\_\_** общей площадью \_\_\_\_\_\_ кв.м, расположенных по адресу: 143442 **Московская область, Красногорский район, село Ангелово, МФЖК «Ангелово-Резиденц»,** именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий Договор управления (обслуживания) Дома (далее – Договор) о нижеследующем:

### Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в Доме, состоявшегося \_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_\_\_ г., протокол от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_г. № \_\_\_. Место исполнения настоящего Договора- многоквартирный дом № **\_\_\_\_\_**, расположенный по адресу: 143442 Московская область, Красногорский район, село Ангелово, МФЖК «Ангелово-Резиденц» ( далее- «МКД»), а так же Территория общего пользования Комплекса и придомовая территория многоквартирного дома.

1.2. Объектом управления в многоквартирном доме являются: общее имущество собственников помещений в этом доме, включая придомовую территорию. Состав общего имущества МКД, в отношении которого Управляющим будет осуществляется управление по настоящему Договору, определяется в соответствии с технической документацией на МКД, с учетом норм действующего законодательства РФ и настоящим Договором.

Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в Доме и определены решением общего собрания собственников Дома.

1.3. При исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются действующим законодательством РФ и положениями настоящего Договора.

1.4. Управляющий заявляет и гарантирует, что для выполнения своих обязательств по данному Договору, обладает всеми необходимыми разрешениями и лицензиями.

1.5. Управляющий обеспечивает подписание настоящего Договора со всеми Собственниками помещений в Доме и предоставление указанных в Договоре жилищных и коммунальных услуг надлежащего качества.

1.6. Услуги и (или) работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляются Управляющей организацией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц, при этом Управляющий отвечает полностью за действия и бездействия третьих лиц, привлеченных для исполнения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

1.7. Собственник помещения дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение в случаях, предусмотренных действующим законодательством, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, копии документов, подтверждающие наличие в собственности жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме, а также копию документа, подтверждающего право собственности лица, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах, и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платежей

1.8. Для целей настоящего Договора применяются следующие термины и понятия:

**«Аварийно - диспетческое обслуживание многоквартирного дома»** – контроль за работой внутридомовых инженерных систем МКД, регистрация и выполнение заявок собственников и пользователей помещений в МКД об устранении неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем, а также работы по незамедлительному устранению аварий и неисправностей общего имущества многоквартирного дома или угрозы их возникновения для оперативного сохранения и восстановления условий, необходимых для жизнеобеспечения и безопасности собственников помещений.

**«Внутридомовые инженерные системы»**- ; являющиеся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, предназначенные для подачи коммунальных ресурсов от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования, а также для производства и предоставления исполнителем коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованных теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения).

**«Диспетчерское обслуживание многоквартирного дома»** - работа по приему, регистрации, учету заявок собственников помещений на услуги и работы производимые по настоящему Договору, в том числе связанные с содержанием многоквартирного дома, и по контролю над их исполнением.

**«Дом»** - многоквартирный дом (МКД), находящийся по адресу: 143442 Московская область, Красногорский р-н, с. Ангелово, МФЖК «Ангелово-Резиденц», д. № \_\_\_\_;

**«Жилец»** - лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании Помещением в Доме, потребляющее коммунальные и жилищные услуги;

**«Жилищно-коммунальные услуги»** – оказание услуг и выполнение работ Управляющим по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, а также предоставление коммунальных услуг законным пользователям помещений МКД, в том числе по поддержанию и восстановлению надлежащего технического и санитарно-гигиенического состояния Дома, прилегающей территории, сооружений, оборудования, коммуникаций и объектов коммунального назначения, включая объекты внешнего благоустройства территории Комплекса, дороги и элементы их благоустройства, пешеходные и велосипедные дорожки, объекты инженерной защиты территории, уличное освещение, объекты санитарной уборки, а также обустроенные площадки, стоянки, устройства и конструкции, размещенные на придомовой территории, вывозу ТБО, охране и другие услуги, предусмотренные действующим законодательством РФ, и настоящим Договором.

Дополнительные услуги- оказание услуг и выполнение работ Управляющим, не входящих в состав минимального перечня услуг и работ необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества МКД, установленных действующим законодательством РФ., направленных на достижение целей управления МКД.

**«Жилое помещение»** – изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным [санитарным](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=201176&rnd=244973.2006823126&dst=100166&fld=134) и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

**«Нежилое помещение»** - помещение в многоквартирном доме, указанное в проектной или технической документации на многоквартирный дом, которое не является жилым помещением и не включено в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, независимо от наличия отдельного входа или подключения (технологического присоединения) к внешним сетям инженерно-технического обеспечения;

**«Качество услуг и работ»** – степень соответствия фактических показателей качества установленным действующим законодательством РФ, в том числе нормативными документами требованиям;

**«Коммунальные ресурсы»** - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, природный газ, , тепловая энергия, , теплоноситель в виде горячей воды в открытых системах водоснабжения (горячее водоснабжение), для предоставления коммунальных услуг и потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме. . К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;

**«Коммунальные услуги надлежащего качества»** - коммунальные услуги, отвечающие требованиям Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденных постановлением Правительства РФ, санитарным и техническим требованиям к режиму, объему и качеству предоставления коммунальных услуг, иным требованиям законодательства Российской Федерации, а также настоящего Договора, заключаемого  в соответствии с законодательством Российской Федерации и содержащего условия предоставления коммунальных услуг;

«**Комплекс**» - означает МФЖК «Ангелово-Резиденц», обособленную территорию (часть села Ангелово) площадью 179 548 кв.м., в том числе территорию площадью 78 542 кв.м. обслуживаемую Управляющим, на которой расположены МКД, таунхаусы, строения и здания, придомовая территория МКД и Территория общего пользования.

«**Территория общего пользования**» - означают все части территории Комплекса, которыми беспрепятственно пользуются неограниченный круг лиц, проживающие на законном основании на территории Комплекса, за исключением придомовой территории МКД, с расположенными коллективными автостоянками и иными объектами, находящиеся на земельном участке на котором расположен МКД и предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД , в соответствии с действующим законодательством РФ, включая детские и спортивные площадки, все подъездные дороги для автомобилей и дорожки для пешеходов, проходы, прогулочные зоны, ландшафтные зоны, пожарные выходы, зоны парковки и любые помещения, предназначенные для общего использования жильцами Комплекса.

**«Многоквартирный дом**» **(МКД)** – совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе часть или все элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством, и включает в себя:

- жилые и нежилые помещения;

- помещения общего пользования;

- места общего пользования;

- инженерно-технические системы и оборудование многоквартирного дома.

**«Общее имущество в многоквартирном доме» (Общее имущество)** - помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме – лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации или иное оборудование, а также: крыши; ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающее более одного помещения; в том числе внутридомовая инженерная система газоснабжения, отопления, водоотведения, горячего и холодного водоснабжения, электроснабжения, а также автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, прилегающая (придомовая) территория многоквартирного дома.

**«Помещения»** – жилые и нежилые помещения МКД;

«**Правила**» - Правила проживания и использования Помещений в МКД;

«**Прилегающая (придомовая) территория многоквартирного дома»** – земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, газоны, деревья, кустарники автостоянки, детские и спортивные площадки и иные объекты.), принадлежащие на праве долевой собственности собственникам МКД в соответствии с действующим законодательством РФ или ином законном праве.

**«Ресурсоснабжающая организация»** - юридическое лицо независимо от  организационно-правовой формы, осуществляющее продажу коммунальных ресурсов;

«Централизованные с**ети**» - объекты инженерной инфраструктуры Комплекса, включающие в себя, но не ограничиваясь, совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для подачи коммунальных ресурсов к внутридомовым инженерным системам (отвода бытовых стоков из внутридомовых инженерных систем), волоконно-оптические линии связи, слаботочные кабели и линии освещения территории Комплекса;

**«Собственник»** – субъект гражданского права, имеющий в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ (в том числе семейного) право собственности (или право согласно договору долевого участия в строительстве) на жилое и/или нежилое помещение в Доме и использующий коммунальные и жилищные услуги для личных, семейных, домашних и иных не противоречащих законодательству РФ нужд;

**«Совет многоквартирного дома» -** группа собственников помещений многоквартирного дома**,** образованная решением общего собрания собственников, круг полномочий и порядок осуществления деятельности которых определяется Жилищным кодексом РФ, Положением о Совете многоквартирного дома, утверждаемого решением общего собрания собственников помещений в Доме;

**«Председатель совета многоквартирного дома»** - физическое лицо, избранное из состава членов Совета многоквартирного дома и осуществляющий свои полномочия в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ и другими нормами законодательства РФ в сфере ЖКХ .

**Содержание многоквартирного дома**» - комплекс услуг и работ по обследованию, техническому надзору и обслуживанию, текущему ремонту, подготовке к сезонной эксплуатации, содержанию и уходу за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации благоустройства МКД объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав МКД, уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего имущества многоквартирного дома, а также вывоз твердых отходов (вывоз мусора), включая услуги и работы, выполняемые специализированными организациями, в том числе, дератизацию и дезинсекцию, периодическую очистку вентканалов и дымоходов, обследование контуров заземления, обслуживание автоматических систем пожарной защиты, поверку и обслуживание приборов учета, проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, а также иные работы и услуги предусмотренные в соответствии с действующим законодательством РФ,

**«Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме»-** комплекс работ и услуг осуществляемых в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей и обеспечивающее соблюдение требований качества, установленных законодательством Российской Федерации, в том числе постановлений и регламентов профильных контролирующих государственных учреждений, или установленных настоящим Договором и приложений к нему.

**«Управление многоквартирным домом»** – организационные и технические мероприятия, направленные на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания собственников помещений и пользующихся помещениями в Доме лиц, бесперебойное предоставление им коммунальных и жилищных услуг и надлежащее содержание общего имущества при соблюдении обязательных требований законодательных и нормативных актов.

**«Управляющая организация» (Управляющий)** – Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Ангелово-Резиденц», зарегистрированная в установленном порядке и основной вид деятельности которой является - Управление многоквартирным домом. которое на основании Договора, за плату, обязуется оказывать услуги по управлению МКД, коммунальные и жилищные услуги собственникам помещений и пользующимся помещениями лицам, и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту имущества Комплекса.

1. **Предмет Договора**

2.1. Предметом настоящего договора является оказания «Управляющей организацией» по заданию собственников помещений МКД в течении согласованного срока за плату услуг и выполнения работ по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечения предоставления коммунальных услуг собственникам, а также членам семьи Собственника, арендаторам, иным законным пользователям помещений в многоквартирном доме, а также осуществления иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим на законных основаниях в многоквартирном доме.

С учетом того, что данный договор является смешанным, Предметом настоящего договора также является оказание услуг по содержанию Территории общего пользования, в долевой пропорции от занимаемой домом территории по сравнению со всей площадью Комплекса.

Состав работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией в рамках настоящего договора определен действующим законодательством РФ и настоящим договором и включает, в том числе:

а) организацию эксплуатации МКД, Прилегающей (придомовой) территории многоквартирного дома и Мест общего пользования Комплекса в соответствии с действующими нормами и правилами;

б) организацию взаимоотношений с ресурсоснабжающими организациями, подрядными и специализированными организациями и контроль выполнения ими договорных обязательств;

в) организацию работы с Собственниками, нанимателями и арендаторами;

г) организацию предоставления коммунальных и жилищных услуг Собственникам, нанимателям жилых и нежилых помещений;

д) предоставление ежегодного отчета о выполнении договора за предыдущий год на общем собрании собственников помещений МКД, а также об итогах работы Управляющего за отчетный год в соответствии с требованиями действующего законодательства и в соответствии с п. 3.1.17 настоящего Договора

2.2. Управляющий по заданию Собственника, в течение согласованного в Договоре срока, за плату, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию, ремонту и техническому обслуживанию общего имущества МКД, содержанию и благоустройству территории Комплекса, а также предоставлять коммунальные и жилищные услуги Собственнику, в соответствии с указанным в п. 3.1. Договора перечнем работ и услуг, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Домом деятельность, представлять отчет об исполнении утвержденного общим собранием собственников Дома бюджета.

2.3. Границы эксплуатационной ответственности между общим имуществом Дома и имуществом Собственника определены действующим законодательством РФ и отражаются в Актах разграничения балансовой принадлежности (Приложение №4 к Договору), которые являются неотъемлемой частью Договора.

2.4. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором дополнительных работ и услуг, Собственники на общем собрании с учетом предложений Управляющего определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг), порядок их оплаты и оплачивают их дополнительно.

2.5. Размер платы за жилищно-коммунальные, дополнительные услуги и затраты на капитальный ремонт утверждаются на общем собрании Собственников с учетом предложений Управляющего по стоимости каждого вида жилищных услуг, стоимости вознаграждения Управляющему, причинам и срокам начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта и других условий. Оплата дополнительных работ (услуг) призводится в порядке установленном общим собранием собственников.

2.6. Управляющий обеспечивает реализацию решений общего собрания Собственников Дома.

2.7. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющим, может производиться по решению Общего собрания Собственников помещений Дома, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством. При этом о принятии такого решения Общее собрание обязано известить Управляющего не менее чем за 30 календарных дней. до вступления данных изменений в силу.

2.8. Состав, характеристика и состояние общего имущества многоквартирного дома приведены в Приложении о составе общего имущества Собственников помещений Дома (Приложение №2 к Договору), технической документации, с учетом норм действующего законодательства РФ.2.9. Заключение Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Доме и объекты общего имущества в нем.

1. **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 Собственника в соответствии с целями, указанными в настоящем Договоре, а также в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, в том числе технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Своими силами или с привлечением третьих лиц, качественно и в срок в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством оказывать услуги по надлежащему содержанию и выполнять работы по ремонту, техническому обслуживанию, благоустройству общего имущества в многоквартирном доме, материалами и средствами, имеющими соответствующие разрешительные документы и допущенных к применению в соответствии с установленными требованиями законодательства РФ,, а также предоставлять коммунальные и дополнительные услуги Собственнику помещений, Работы и услуги считаются выполненными после подписания Сторонами Акта выполненных работ. Эксплуатировать, оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту Территории общего пользования Комплекса.

3.1.2.1. В целях надлежащего планирования выполнения работ и оказания услуг, формировать, не позднее 10 календарных дней до начала соответствующего квартала, план и цели выполнения работ и оказания услуг на такой месяц («Квартальный план работ») в отношении МКД и Прилегающей (придомовой) территории МКД, и направлять Квартальный план работ для информации Председателю совета МКД или иному члену Совета МКД, по адресу электронной почты, предоставленному Управляющему таким Председателем или членом Совета МКД в формате согласно Приложению №11 к настоящему Договору. В случае, если со стороны Председателя совета МКД или иного члена Совета МКД, в течение 10 календарных дней с момента получения Квартального плана работ, поступили мотивированные замечания к такому Месячному плану работ, Управляющий действуя добросовестно, приложит усилия чтобы учесть такие замечания при выполнении работ и оказании услуг в планируемом месяце.

3.1.2.2. Направлять, не позднее 5 календарных дней с даты окончания соответствующего квартала Председателю Совета МКД или иному члену Совета МКД сводный ежеквартальный акт оказанных услуг и/или выполненных работ, по адресу электронной почты, предоставленному Управляющему таким Председателем или членом Совета МКД в формате согласно Приложению №11 к настоящему Договору. В сводном акте подлежат отражению все выявленные случаи неоказания или некачественного оказания услуг, которые были оформлены согласно п.8 Договора. При наличии в сводном акте случаев неоказания или некачественного оказания услуг, Управляющий, действуя добросовестно, производит пересчет суммы не оказанной или некачественно оказанной услуги за квартал руководствуясь Регламентом контроля качества услуг и действующим законодательство РФ. Управляющий обязан устранить все выявленные недостатки за свой счет. В случае отсутствия замечаний к предоставленной акту выполненных работ/оказанных услуг, указанные в настоящем пункте обязаны, в установленный срок подписать такой акт и передать Управляющему. В случае отсутствия в течение 10 календарных дней мотивированных возражений на акт, а также подписанного уполномоченными лицами акта, работы считаются выполненными/услуги оказанными в полном объеме.

3.1.2.3. Без ограничения действия иных положений настоящего договора, Управляющий, действуя добросовестно, обязан принять участие в разработке и утвердить разработанный Председателем совета МКД или членом совета МКД Регламент контроля качества услуг с определением критериев качества конкретных видов услуг, оказываемых Управляющим. Такой Регламент утверждается совместно Сторонами Договора и является неотъемлемой частью настоящего договора.

3.1.2.4. Предоставлять для ознакомления по запросу Председателя Совета МКД, членов совета МКД все Акты приемки на оказанные услуги и/или выполненные работы по МКД и Прилегающей (придомовой) территории МКД, а также мест общего пользования Комплекса. Указанные документы подлежат изучению Председателем Совета МКД или другим членом Совета МКД в офисе Управляющего не чаще одного раза в месяц.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги собственникам и другим законным пользователям помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными действующим законодательством РФ, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) электроснабжение;

д) газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах);

е) отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

3.1.4. Предоставлять или обеспечить возможность предоставления иных услуг (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.), предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с внесением в бюджет соответствующей статьи.

3.1.5. Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги для ресурсоснабжающих организаций от Собственника.

3.1.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.7. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества в зоне ответственности Управляющего, таких как: залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, -незамедлительно, но не позднее 30 минут незамедлительно с момента поступления заявки по телефону.

3.1.8. Вести и хранить документацию (базы данных), вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, иных законных пользователей, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Если иные сроки не предусмотрены Законодательством РФ или Регламентом контроля качества услуг не позднее 3 (трех) рабочих дней со дня получения жалобы (заявления, требования или претензии) направлять потребителю (собственнику) ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин

3.1.10. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов, превышающим установленную в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором и действующим законодательством РФ, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.11. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника, иных законных пользователей помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома и по адресу электронной почты, предоставленному Управляющему таким Председателем или членом Совета МКД или путем рассылки по адресу электронной почты Собственника. 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.

3.1.12. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную действующим законодательством продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в следующем расчетном периоде в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.1.13. 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 или иным пользователем помещения(й), Управляющим, являющихся общим имуществом многоквартирного дома. Недостаток и дефект считаются в том числе выявленными, если Управляющий получил письменную заявку на их устранение.

3.1.14. От своего имени и за свой счет заключить с организациями коммунального комплекса договоры на снабжение коммунальными ресурсами, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику, иным законным пользователям помещения(й), в объемах и с качеством, предусмотренными действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

3.1.15. По требованию Собственника и иных законных пользователей помещений выдавать в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.16. По требованию Собственника (иных законных пользователей помещений) производить сверку правильности исчисления предъявленного потребителю (собственнику) к уплате размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и незамедлительно по результатам проверки выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).Выдаваемые документы по просьбе потребителя (собственника) должны быть надлежащим образом заверены Управляющим.

3.1.17. Представлять членам совета МКД отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала года, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. Отчет Управляющей организации представляется Председателем совета дома на общем собрании собственников помещений, а если такое собрание в очной форме не проводится, отчет размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений. В отчете указываются соответствие фактического перечня количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб собственников, нанимателей, арендаторов или иных пользователей помещений в многоквартирном доме и принятые меры по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки, информация о привлеченных средствах на капитальный ремонт и их расходовании.

3.1.18. На основании заявки Собственника (нанимателя) и/или Председателя Совета дома направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственника, а также в связи с некачественным оказанием услуг.

3.1.19. Не распространять информацию, касающуюся Собственника, то есть не передавать ее иным лицам, кроме лиц указанных в п. 1.7. настоящего договора, без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

3.1.20. 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 жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.21. При оказании услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества Дома:

- регулярно, не менее двух раз в год, производить осмотры общего имущества Дома, на их основе производить анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывать планы работ, учитывать при их разработке и корректировке требования и предложения Собственников;

- проводить выбор подрядных и специализированных организаций для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Доме, в том числе и на конкурсной основе, заключать с ними договоры, либо оказывать услуги и выполнять работы самостоятельно;

- контролировать и требовать исполнения договорных обязательств лицами, оказывающими услуги и выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества;

- принимать объемы и оценивать качество выполненных работ по заключенным с подрядными и специализированными организациями договорам;

- вести бухгалтерский учет;

- вести раздельный учет доходов и затрат по видам оказываемых Собственникам услуг;

- выполнять за дополнительную плату, заявки по ремонту личного имущества собственника, в рамках обеспечения снабжения квартиры холодной водой, газом, водоотведением, электроэнергией;

- обеспечивать охрану периметра Комплекса и пропускной режим на территорию Комплекса;

- обеспечивать сохранность и рациональное использование общего имущества в Доме, не допускать его порчу или повреждение.

3.1.22. Принимать документы на регистрацию граждан по месту жительства собственника, выдавать им необходимые справки, осуществлять взаимодействие с уполномоченными органами (федеральная миграционная служба).

3.1.23. Отражать расчеты с Собственниками на их лицевых счетах.

3.1.24. Использовать поступающие от Собственника денежные средства только в целях исполнения настоящего Договора.

3.1.25. Информировать Совет многоквартирного дома о предлагаемых изменениях тарифов и ставок, указанных в Приложении № 7 к настоящему Договору с указанием причин такого изменения. и с обоснованием финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ) Совет Дома, в течение 30 дней с даты получения данного предложения, готовит предложения для общего собрания Собственников и доводит до Управляющего решение общего собрания.

3.1.26. Организовывать прием Собственников помещений по вопросам, касающимся Обслуживания Дома, а также обеспечить ведение информационно-разъяснительную работу в том числе по соблюдению Правил проживания в Комплексе.

3.1.27. Взаимодействовать с Советом Дома по вопросам, связанным с исполнением обязательств по Договору.

3.1.28. Взаимодействовать в интересах Собственников с ЗАО «Росинка Сервис», органами государственной власти и органами местного самоуправления и иными юридическими и физическими лицами, которые в том числе являются стороной исполнения обязательств (в том числе гарантийных), связанными с деятельностью по управлению МКД в отношении общего имущества МКД и общего имущества расположенного на территории Комплекса и элементов благоустройства территории Комплекса.

3.1.29. Представлять Собственнику предложения о необходимости проведения капитального ремонта 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 Дома в проекте бюджета на следующий год.

**3.2. Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору оставаясь ответственным за их действия перед Собственником.

3.2.2. В случае несоответствия данных о площади недвижимого имущества, имеющихся у Управляющей организации, данным, представленным Собственником (иным законным пользователем помещения), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями п. 3.4 настоящего Договора.

При изменении площадей и/или назначения и/или конфигурации помещений в квартире, летних помещений, производить перерасчет размера оплаты обслуживания по Договору, с даты получения Управляющим соответствующих документов.

3.2.3. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.2.4. Готовить к окончанию года с момента начала действия Договора (далее к концу каждого года действия Договора при заключении его на срок более года или его пролонгации) предложения к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества собственников в принадлежащем им многоквартирном доме на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД, а также долевого участия в содержании и обслуживании земель общего пользования территории Комплекса, а также сметы расходов на предстоящий год (Приложение № 7) При утверждении решением собрания новой стоимости услуг и/или работ направить Собственнику дополнительное соглашение к настоящему Договору для подписания.

3.2.5. Заключать от своего имени с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственникам в объемах и с качеством, предусмотренными Договором.

3.2.6. В случае аварий в квартире Собственника в его отсутствие, вызывать последнего или его представителя в любое время суток по телефону.

3.2.7. Представлять интересы Собственника, связанные с использованием, содержанием и ремонтом общего имущества Дома и придомовой территории, в отношениях с третьими лицами.

3.2.8. Проводить проверки достоверности сведений о показаниях индивидуальных приборов учета и распределителей путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки. Проверки, указанные в настоящем пункте, проводятся Управляющим не реже 1 раза в год, а если проверяемые приборы учета расположены в помещении Собственника, то не чаще 1 раза в 6 месяцев.

3.2.9. При непредставлении Собственником Управляющему показаний индивидуального прибора учета, Управляющая организация по своему выбору вправе осуществлять начисления коммунальных услуг следующими способами:

- плата за коммунальную услугу, предоставленную Собственнику в жилом или нежилом помещении за расчетный период, определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса Собственнику, определенного по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета за период не менее 6 месяцев (для отопления - исходя из среднемесячного за отопительный период объема потребления), а если период работы прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев (для отопления - не менее 3 месяцев отопительного периода.

- размер платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, электроснабжению, газоснабжению, предоставленную Собственнику в жилом помещении, определяется исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

При непредставлении Собственником Управляющему показаний индивидуального прибора учета в течение 6 месяцев подряд, Управляющая организация, не позднее 15 дней со дня истечения указанного 6-месячного срока, иного срока, обязана провести указанную п. 3.5.9. настоящего Договора проверку и снять показания прибора учета.

Проверка, указанная в п. 3.5.9. настоящего Договора, если для ее проведения требуется доступ в жилое или нежилое помещение Собственника, осуществляется Управляющим, но не чаще 1 раза в три месяца в следующем порядке:

а) Управляющий направляет Собственнику способом, позволяющим определить дату получения такого сообщения, или вручает под роспись письменное извещение с предложением сообщить об удобных для Собственника дате (датах) и времени допуска представителя Управляющего для совершения проверки и разъяснением последствий бездействия Собственника или его отказа в допуске исполнителя к приборам учета;

б) Собственник обязан в течение 7 календарных дней со дня получения указанного извещения сообщить Управляющему, способом, позволяющим определить дату получения такого сообщения исполнителем, об удобных для потребителя дате (датах) и времени в течение последующих 10 календарных дней, когда Собственник может обеспечить допуск исполнителя в занимаемое им жилое или нежилое помещение для проведения проверки. Если Собственник не может обеспечить допуск представителей Управляющего в его жилое помещение по причине временного отсутствия, то он обязан сообщить Управляющему об иных возможных дате (датах) и времени допуска для проведения проверки;

в) при невыполнении Собственником обязанности, указанной в [подпункте "б"](#Par2) настоящего пункта, Управляющий повторно направляет Собственнику письменное извещение в порядке, указанном в [подпункте "а"](#Par1) настоящего пункта, а Собственник обязан в течение 7 календарных дней со дня получения такого извещения сообщить Управляющему способом, позволяющим определить дату получения такого сообщения Управляющим, информацию, указанную в [подпункте "б"](#Par2) настоящего пункта;

г) Управляющий в согласованные с Собственником в соответствии с [подпунктом "б"](#Par2) или ["в"](#Par3) настоящего пункта дату и время обязан провести проверку и составить акт проверки и передать 1 экземпляр акта Собственнику. Акт проверки подписывается Управляющим или ее полномочным представителем и Собственником, а в случае отказа Собственника от подписания акта – Управляющий и/или ее полномочным представителем и 2 незаинтересованными лицами;

д) если Собственник не ответил на повторное уведомление Управляющего либо 2 и более раза не допустил представителей Управляющего в свое жилое или нежилое помещение в согласованные Собственником дату и время и при этом в отношении Собственника, проживающего в жилом помещении, у Управляющего отсутствует информация о его временном отсутствии в занимаемом жилом помещении, Управляющий составляет акт об отказе в допуске к прибору учета. Акт об отказе в допуске Управляющей организации к приборам учета, расположенным в жилом или в нежилом помещении Собственника, подписывается Управляющим и Собственником, а в случае отказа Собственника от подписания акта – Управляющий и/или ее полномочным представителем и 2 незаинтересованными лицами. В акте указываются дата и время прибытия представителя Управляющего для проведения проверки, причины отказа Собственника в допуске Управляющего и/или ее представителя к приборам учета (если Собственник заявил Управляющему о таких причинах), иные сведения, свидетельствующие о действиях (бездействии) Собственника, препятствующих исполнителю в проведении проверки. Управляющий обязан передать 1 экземпляр акта Собственнику;

е) Управляющий обязан в течение 10 дней после получения от Собственника, в отношении которого оставлен акт об отказе в допуске к прибору учета, заявления о готовности допустить представителя Управляющего в помещение для проверки провести проверку, составить акт проверки и передать 1 экземпляр акта Собственнику. Акт проверки подписывается Управляющим и Собственником, а в случае отказа Собственника от подписания акта – Управляющим и/или ее полномочным представителем и 2 незаинтересованными лицами.

**3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. Использовать принадлежащее ему жилое помещение и общее имущество Дома в соответствии с действующими жилищными нормами и правилами, а также с соблюдением действующих санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности и пр.

3.3.2. Пользоваться имуществом в Доме в соответствии с его назначением.

3.3.3. В целях обеспечения пожарной безопасности - не складировать (размещать) вещи в холлах, коридорах, вестибюле, пожарных и переходных балконах. В случае нарушения данного правила Управляющий вправе самостоятельно освободить указанные помещения от вещей Собственника, в т.ч. путем их выноса с территории Дома и утилизации, предварительно уведомив Собственника не менее чем за 3 (три) календарных дня.

3.3.4. Своевременно и полностью оплачивать обслуживание в сроки и в порядке, указанные в разделе 4. Договора.

3.3.5. Обеспечить доступ представителей Управляющего в квартиру для осмотра технического и санитарного состояния инженерного оборудования и контроля за его эксплуатацией, осмотра конструктивных элементов здания, а также проведения профилактических работ на инженерных сетях, находящихся в ответственности Управляющего, но не чаще 1 раза в три месяца В случае аварии инженерных систем в квартире Собственника, обеспечить по возможности незамедлительный доступ работникам аварийных бригад Управляющего в квартиру в любое время суток самостоятельно либо через своего представителя.

3.3.6. Предоставить контактные телефоны своих представителей, если таковы имеются, имеющих ключи от квартиры, на случай отсутствия Собственника, для обеспечения доступа в квартиру Собственника при возникновении аварийных ситуаций в его квартире. В случае невыполнения Собственником данного обязательства, Управляющий вправе в случае аварии инженерных систем осуществить вскрытие квартиры Собственника при участии правоохранительных органов с составлением соответствующего документа, если Управляющий полагает, что по характеру аварии никакими другими способами ликвидировать ее не представляется возможным.

3.3.7. Соблюдать установленный пропускной режим и общественный порядок на территории Дома и Комплекса в соответствии с Приложением №8 к Договору:

- своевременно подавать заявки и документы установленной формы и получать пропуски, в том числе на автотранспорт (временные пропуски для гостей и обслуживающего персонала). В случае утраты пропуска, а также о лицах, утративших право доступа в квартиру Собственника, незамедлительно в письменном виде информировать об этом Управляющего для аннулирования пропусков и принятия мер по недопущению несанкционированного прохода на территорию Комплекса;

- при проходе (проезде) на территорию Комплекса предъявлять сотруднику охраны для проверки личные пропуска или другие документы, подтверждающие законность прохода (проезда) на объект;

- запрещается передача личных пропусков другим лицам;

- не парковать автомашины на придомовой территории, способом исключающим возможность проезда другого автомобиля;

- не использовать придомовую территорию в коммерческих целях, за исключением случаев наличия законных на то оснований;

- не размещать на придомовой территории (в том числе личный) грузовой автотранспорт, автобусы, крупногабаритные прицепы и т.п.

3.3.8. Сообщать Управляющему об обнаруженных неисправностях общего имущества в Доме.

3.3.9. Предоставлять Управляющему в течение 3 (трех) рабочих дней сведения:

- о заключении в отношении своей квартиры договоров пользования, найма, аренды, а также договоров по отчуждению квартиры с указанием Ф.И.О. лица, или реквизитов юридического лица, ответственных по оплате обслуживания,

- об изменении общей площади квартиры (экспликацию БТИ) либо копии документов о регистрации права собственности;

- об изменении назначения помещения (жилое/нежилое).

3.3.10. Не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования:

1) до 9 часов 00 минут и с 19 часа 00 минут в будние дни (с понедельника по пятницу включительно);

2) до 10 часов 00 минут и с 19 часов 00 минут в субботу, круглосуточно в воскресенье и установленные федеральным законом нерабочие праздничные дни;

3) с 13 часов 00 минут до 15 часов 00 минут ежедневно.   
3.3.11. Ежемесячно снимать показания Индивидуальных приборов учета в период с 15-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания Управляющему не позднее 25-го числа текущего месяца.

**3.4. Собственник вправе:**

3.4.1. Знакомиться с обоснованием стоимости оказываемых услуг и выполняемых работ по Договору.

3.4.2. Инициировать проведение Общего собрания собственников помещений Дома согласно действующему законодательству в течение всего периода действия настоящего Договора. Решения Общего собрания собственников помещений Дома по всем вопросам управления и обслуживания Дома являются обязательными для Управляющего и для всех Собственников помещений Дома, если они не противоречат действующему законодательству.

3.4.3. Требовать перерасчета размера платы за коммунальные услуги в случаях и в порядке, установленных действующим законодательством и настоящим договором..

3.4.4. Застраховать свою гражданско-правовую ответственность в период проведения строительно-отделочных работ.

3.4.5. Размещать на придомовой территории личный автотранспорт в количестве, достаточном для личных потребностей (ограничения в количестве личного, служебного автотранспорта могут устанавливаться решением собственников помещений Дома).

3.4.6. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в порядке, предусмотренном настоящим договором и действующим законодательством РФ.

3.4.7. Требовать изменения размера платы за помещение в случае неоказания услуг или части услуг и/или невыполнения услуг или части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и обслуживания территории Комплекса.

3.4.8. Требовать изменения размера платы) за коммунальные услуги и уплаты неустоек (штрафов, пеней 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 и действующим законодательством РФ.

3.4.9. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие действий или бездействий со стороны Управляющего или третьих лиц, привлечённых для исполнения настоящего Договора Управляющим, в том числе невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору, а также морального вреда в соответствии с действующим законодательством РФ

3.4.10. Требовать от Управляющей организации предоставления отчета о выполнении настоящего Договора, в форме, предусмотренной настоящим договором или действующим законодательством и получать информацию, которую Управляющий обязан предоставить в силу законодательства РФ и условиями настоящего Договора

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

3.4.12. Требовать от Управляющего проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.4.13. Требовать от представителя Управляющего предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в помещение, в случаях предусмотренных действующим законодательством РФ.

3.4.14. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

3.4.15. При предоставлении Управляющим собственнику ( потребителю) коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, собственник (потребитель) вправе потребовать от Управляющего уплаты неустоек (штрафов, пеней) в размере, установленном согласно действующему законодательству РФ или настоящим договором (приложениями к настоящему договору).

**4.Цена договора, размер платы за помещения и коммунальные услуги, порядок расчетов**

4.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником жилому/нежилому помещению согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ и утверждается решением на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации

Цена Договора состоит из:

- стоимости услуг, перечисленных в п. 3.1. Договора, Приложении № 7 , а также предусмотренных действующим законодательством РФ и утверждаемых ежегодно Общим собранием собственников;

- возмещение затрат на коммунальные услуги, необходимые для содержания общего имущества Дома и долевое содержание зон общего пользования Комплекса, включая, но не ограничиваясь, затратами на охрану, уборку, ремонт и освещение мест общего пользования;

- вознаграждение Управляющему за услуги, оказываемые по настоящему Договору.

4.2. Размер платы для Собственников помещения в Доме определяется на общем собрании собственников помещений в Доме, с учетом предложений Управляющего, и включает в себя:

- плату за жилищные услуги;

- плату за коммунальные услуги;

- плату за услуги Управляющего.

Перечень оказываемых услуг, а также стоимость обслуживания и размер платы согласовывается Сторонами в Приложение № 7 к Договору.

Взимание платы за дополнительные услуги не утвержденные общим собранием МКД в соответствии с действующим законодательством РФ не допускается.

4.3. Размер долевого возмещения затрат на коммунальные услуги, необходимые для содержания Комплекса, рассчитывается Управляющим ежемесячно на основании договоров, заключенных Управляющим на предоставление коммунальных услуг по установленным уполномоченным органом тарифам, с учетом фактических затрат и приводится Управляющим в платежных документах.

4.4. Управляющий ежемесячно, до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем, направляет Собственнику на его электронный адрес, указанный в реквизитах сторон настоящего Договора, либо по месту регистрации, платежные документы.

4.5. Плата за обслуживание вносится Собственником ежемесячно до 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Собственник вправе осуществить платежи предоплатой с последующим перерасчетом платежей Управляющим при необходимости.

4.6. Управляющий вправе изменять стоимость оказания услуг по настоящему Договору по следующим основаниям:

- в соответствии с изменениями тарифов (регулируемых цен) на коммунальные услуги с момента их введения в действие уполномоченными органами;

- в соответствии с изменением фактических затрат по обслуживанию Комплекса, но не чаще одного раза в год и при условии одобрения этого увеличения фактических затрат Общим собранием МКД. При этом Управляющий предоставляет общему собранию собственников соответствующий обоснованный расчет, с обоснованием финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень, с указанием источников покрытия таких потребностей ( в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ).

- Управляющая компания, действуя добросовестно, будет стремиться уменьшить стоимость оказания услуг при фактическом сокращении расходов Управляющей компании на оказание услуг благодаря оптимизации процессов оказания услуг, внедрения технических и электронных решений, повышения эффективности работы персонала, результативной работы с поставщиками услуг и прочим факторам.

4.7. Собственник обязуется оплачивать обслуживание согласно Договору с момента принятия квартиры согласно действующему законодательству РФ.

4.8. Оплата за внутриквартирную электроэнергию (после заключения Собственником прямого договора энергоснабжения с ресурсоснабжающей организацией) не входит в обязательства по настоящему Договору и осуществляется Собственником самостоятельно на счет соответствующей ресурсоснабжающей организации. До заключения прямого договора энергоснабжения с ресурсоснабжающей организацией, Собственник обязуется оплачивать Управляющему внутриквартирную электроэнергию ежемесячно по номиналу отпускаемой мощности или на основании показаний установленного электросчетчика. Оплата за услуги связи (телефон, ИНТЕРНЕТ), эфирное телевидение, цифровые пакеты «НТВ +» и пр., кабельное телевидение и пр., не входит в обязательства по Договору.

4.9. Очередность погашения требований по денежным обязательствам по Договору осуществляется в соответствии со ст.319 Гражданского кодекса РФ.

4.10. Услуги Управляющего, не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату согласно Прейскуранта (Приложение №10).

4.11. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для не внесения платы по Договору.

4.12. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги могут быть изменены в порядке, установленном, Управляющий обязан произвести в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации и настоящим Договором перерасчет размера платы за такую коммунальную услугу в сторону ее уменьшения, вплоть до полного освобождения от оплаты такой услуги. При этом собственник вправе требовать с Управляющего уплаты неустоек (штрафов, пеней) в размере, указанном в Законе «О защите прав потребителей» , в случаях предусмотренных ЖК РФ.

4.13. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному договору на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении и оплате расходов за капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством. Проведение капитального ремонта Дома и/или начисления в фонд капитального ремонта производятся после принятия соответствующего решения Общим собранием собственников помещений Дома. Размер отчислений на капитальный ремонт указывается в платежных документах отдельной строкой.

**5.Ответственность сторон**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора стороны несут ответственность, в соответствии с действующим законодательством РФ и Договором.

5.2. В случае нарушения и установления вины, Собственником, членами его семьи, а также его работниками или гостями правил пользования жилыми помещениями, санитарного содержания мест общего пользования, лестничных пролетов, подъездов, придомовой территории, самовольного переоборудования, либо перепланировки квартиры, нарушения правил эксплуатации жилых помещений, инженерного и лифтового оборудования, объектов благоустройства, а также требований, установленных настоящим договором, повлекшего за собой материальный ущерб, Собственник возмещает такой ущерб в полном объеме лицу, кому причинен данный ущерб.

5.3. Собственник несет ответственность за своевременность и полноту внесения платежей за обслуживание, в том числе и за внесения таких платежей третьими лицами. При невыполнении Собственником принятых на себя обязательств по оплате обслуживания в установленный Договором срок он выплачивает Управляющему неустойку в виде пеней в размере, установленном ЖК РФ, по письменному требованию Управляющего. Уплата пеней не освобождает Собственника от выполнения обязательств по оплате.

5.4. Ответственность за ликвидацию последствий аварий либо иных повреждений, происшедших по вине Собственника, членов его семьи, его работников или гостей, возлагается на Собственника.

5.5. Ответственность за ликвидацию последствий аварий либо иных повреждений, происшедших по вине Управляющего или третьих лиц, привлеченных Управляющим для исполнения настоящего договора возлагается на Управляющего.

5.6. Управляющий несет административную, уголовную или гражданско-правовую ответственность за нарушение качества оказываемых услуг согласно законодательству РФ.

5.6.1. Управляющая организация несет ответственность в виде:

- возмещения вреда в полном объеме, независимо от вины Управляющего по правилам, предусмотренным Гражданским кодексом РФ, вследствие причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника виновными действиями или бездействиями Управляющей организации, ее сотрудниками или сотрудниками субподрядных организаций;

- возмещения убытков в полном объеме, причиненных невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств по Договору;

- возмещения морального ущерба, в установленных законодательством РФ случаях.

5.7. Суммы компенсаций могут определятся путем соглашения Сторон и оформлением двустороннего Акта, составляемого сторонами не позднее пяти рабочих дней с момента происшествия, либо в соответствии с действующим законодательством РФ . Со стороны Управляющего указанный акт должен быть утвержден подписью Генерального директора либо уполномоченного представителя. В случае отказа Собственника от подписания Акта, Управляющий производит запись об этом в Акте. В случае отказа Управляющего от подписания Акта, Собственник производит запись об этом в Акте.

5.8. При не предоставлении отдельных услуг или невыполнении работ, перечисленных в настоящем Договоре или предусмотренных действующим законодательством РФ, Собственник информирует об этом Управляющего путем подачи ему письменного заявления, в том числе путем направления электронного письмом которое рассматривается Управляющим в течение 10 рабочих дней с момента подачи, после чего Собственник вправе требовать от Управляющего соразмерного уменьшения оплаты обслуживания по настоящему договору или предъявлять иные требования, предусмотренные действующим законодательством РФ и настоящим договором. Письменные заявления Собственника по иным вопросам рассматриваются Управляющим и в течение 30 календарных дней направляется письменный ответ по существу заявления Собственника,

5.9. В случае уклонения Собственника от оплаты обслуживания по Договору, Управляющий вправе, предварительно известив его, приостановить предоставление коммунальных и иных услуг в соответствии с действующим законодательством и требовать от Собственника выплаты пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ от суммы долга за каждый день просрочки платежа по Договору.

**6. Форс-мажор**

6.1. Управляющий, не исполнивший или ненадлежащим образом исполнивший обязательства в соответствии с Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора, военные действия, военные перевороты, террористические акты, стихийные бедствия, землетрясения, наводнения, пожары, , эпидемии, гражданские волнения, забастовки, изменения законодательства, предписания, приказы или иные административные вмешательства со стороны государственных органов и учреждений или какие-либо другие постановления, административные или правительственные ограничения и иные независящие от сторон обстоятельства, повлекшие изменения условий выполнения настоящего договора. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны настоящего договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны настоящего договора необходимых денежных средств, банкротство стороны настоящего договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы настоящий договор может быть пересмотрен по взаимному соглашению сторон.

6.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по настоящему договору на период действия форс-мажорных обстоятельств, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков, ущерба.

6.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему договору, обязана в разумный срок известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

**7. Другие условия**

7.1 Договор вступает в силу с даты его подписания и действует один год.

7.2. При отсутствии письменного заявления одной из сторон о прекращении Договора не менее чем за 30 календарных дней до окончания срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором. Количество пролонгаций Договора не ограничено.

7.3. При прекращении Договора обязательства по нему прекращаются их исполнением или проведением полных взаимных расчетов между сторонами.

7.4. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Собственника в случае отчуждения квартиры путем уведомления Управляющего о произведенных действиях с квартирой и приложением соответствующего документа и оплаты Собственником всех задолженностей по Договору на дату его расторжения либо в связи со смертью собственника.

7.5. При переходе прав собственности на часть (долю) указанной в преамбуле Договора квартиры Собственник и сособственники несут солидарную обязанность (ответственность) перед Управляющим по Договору.

7.6. Настоящий Договор может быть прекращен по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если:

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

- собственники помещений в многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору.

- в случае принятия решения о ликвидации Управляющей организации.

7.7. В случае прекращения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы местного самоуправления для принятия ими соответствующих решений.

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

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

7.10. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора управления многоквартирным домом, если Управляющая организация не выполняет условий такого Договора.

7.11. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Собственник и Управляющая организация разрешают в претензионном порядке. Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны оформляться Сторонами в письменной форме и направляться контрагенту письмом или вручаться лично под расписку.

При не достижении согласия, Стороны решают спор в порядке, предусмотренном действующем законодательством РФ

7.12. Предлагаемые Собственником или Управляющим изменения и дополнения в настоящий Договор вносятся только по решению общего собрания Собственников Дома, в том числе путем утверждения новой редакции такого договора.

7.13. Правила являются неотъемлемой частью Договора. Ознакомление и подписание Собственником Правил и Инструкций означает принятие им их положений. Любые изменения в Правилах и Инструкциях должны быть согласованы с Собственником и начинают распространяться на него с момента согласования таких изменений на Общем собрании собственников МКД.

7.14. Договор подлежит изменению в случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные для Собственника или Управляющего иных правил, чем те, которые закреплены в Договоре.

7.15. Собственник и Управляющий создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

7.16. Управляющий является единственной организацией, с которой Собственник заключил Договор.

7.17. В случае прямого или косвенного (через посредников) оказания Управляющим услуг управления жилым фондом не входящим в состав жилого фонда, находящегося в управлении Управляющим на дату заключения настоящего Договора, Управляющая компания, действуя добросовестно, обязана уведомить об этом факте Председателя Совета МКД с указанием объема обслуживания и обоснованием величины уменьшения стоимости обслуживания по Договору не позднее 30 дней со дня начала оказания услуг.

7.18. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

7.19. Для целей настоящего договора, письменным обращением Собственника считается так же обращение, отправленное с помощью электронной почты на официальный адрес электронной почты Управляющего: [uk@angelovo.ru](mailto:uk@angelovo.ru), service@angelovo.ru.

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

**8. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора**

8.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения, его доверенными лицами и/или Председателем Совета МКД путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ; проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- использования положений пп.3.1.2, 3.1.2.1, 3.1.2.2 Договора.

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника и/или Председателя Совета МКД с уведомлением о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- 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.

8.2. В случае нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, в том числе зафиксированных на фото, а также не устранения обоснованных замечаний Собственника по качеству оказанных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушении условий Договора.

Указанный акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственниками за услуги Управляющего в размере, установленном в Регламенте контроля качества услуг, согласно настоящему Договору и действующему законодательству, а также взыскании убытков в полном объеме, неустойки (пени, штрафов), предусмотренных действующим законодательством РФ.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

8.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из двух человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), 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.

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

8.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

8.6. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

Неотъемлемой частью Договора являются:

Приложение №1. - Бюджет Управляющего на 2019-2020 гг.

Приложение №2. – Состав, характеристика и состояние общего имущества собственников помещений, а также Мест общего пользования.

Приложение №3. - Правила проведения Собственником строительно-отделочных работ;

Приложение №4. - Акты разграничения балансовой принадлежности.

Приложение №5. - Правила проживания в Комплексе.

Приложение №6. - Перечень работ и услуг, выполняемый Управляющим.

Приложение №7. - Тарифы на предоставляемые услуги 2019 и 2020 года.

Приложение №8. – Положение об охране, внутриобъектовом и пропускном режиме МФЖК «Ангелово-Резиденц».

Приложение №9. – Организация работы Охраны МФЖК «Ангелово-Резиденц»

Приложение №10. – Прейскурант на дополнительные сервисные услуги Управляющей компании.

Приложение №11. – Квартальный план работ Управляющего.

Приложение №12. – Квартальный Акт выполненных работ Управляющего.

**9. Реквизиты и подписи сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| Собственник(и) (представитель собственника): | Управляющая компания:  Общество с Ограниченной Ответственностью Управляющая Компания «Ангелово-Резиденц» |
| (наименование Собственника, при необходимости) | Генеральный директор |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)  (подпись) (фамилия, инициалы) | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(Дейнега О.В.)  (подпись) (фамилия, инициалы) |
| печать Собственника (для организаций)  Паспортные данные (для Собственников граждан):  **Паспорт:** серия\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **Выдан:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **Код подразделения:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **Регистрация по месту жительства: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Телефон для связи:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **Адрес эл.почты для переписки по договору:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | печать Управляющей организации  **Местонахождение:** Московская область, Красногорский район, с. Ангелово, ул. Центральная, строение 1.  **Банковские реквизиты:**  **ОГРН** 1135024003290  **ИНН** 5024136232  **КПП** 502401001  **Расчетный счет** 40702810900090000123 в ОАО «Банк Уралсиб»  **Корреспондентский счет** 30101810100000000787  **БИК** 044525787  **Телефон для связи:** 8(495)739-37-14 |