ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № Г2.

«21» 02 2020 г.

Г. Красногорск

Общество с ограниченной ответственностью **«Управляющая компания Красногорочка»** ОГРН № 1135024004389, ИНН 5024137349, КПП 502401001, именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, в лице Генерального директора **Кудрявцева Сергея Григорьевича,** действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Гражданин(-ка) РФ Малахина Вера Ивановна,** _____ р., место рождения:

паспорт 46 3 серия№ _____ выдан _____

адрес места регистрации: г. Опалиха ул Геологов 2 - 4 ,

являющаяся(щийся) «**Собственником**» квартиры № 4 , общей площадью _____ кв.м, на этаже, №- 5 ти этажного многоквартирного дома по адресу: М.О, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Геологов, д.2 (далее –Многоквартирный дом), на основании документа, подтверждающего право собственности, а именно: Свидетельство о государственной регистрации права собственности No50-50-11/069/2007-019 от 16.11.2007г., в соответствии с решением общего собрания собственников в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, г.о. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Геологов, д. 2 (Протокол общего собрания собственников № 2/01-2020 от 18.02.2020г.), именуемые далее **«Стороны»,** заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен с целью Управления Многоквартирным домом, обеспечения прав Собственников по владению, пользованию и, в установленных законодательством Российской Федерации пределах, распоряжению Общим имуществом.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п.1.1. Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора, Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, в том числе Постановления Правительства РФ от 03.04.2013г. №290 « О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами Красногорского городского округа.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего договора является соглашение сторон, по которому «Управляющая организация» по заданию «Собственника» в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества жилого дома, расположенного по адресу: **Московская обл., Красногорский р-н, мкр. Опалиха, ул. Геологов, дом. 2,** предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в данном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, осуществлять управление многоквартирным жилым домом в соответствии со стандартами, установленным Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 г. № 416, и иными нормативно-правовыми актами.

2.2. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также бесперебойного предоставления коммунальных услуг Собственникам помещений и иным гражданам проживающим на законных основаниях в многоквартирном доме.

2.3. Состав общего имущества дома определяется Собственниками на основании действующего законодательства и в соответствии с технической документацией (технический паспорт БТИ) на дом и Приложения №1 к настоящему договору (состав общего имущества многоквартирного дома

границы эксплуатационной ответственности). Общим собранием собственников помещений в доме в порядке и пределах, установленными ст. 36 Главы 6 Жилищного кодекса РФ.

2.4. Характеристики многоквартирного дома указаны в техническом паспорте.

2.5. Собственник передает, а Управляющая организация принимает на себя полномочия по управлению многоквартирным домом, а именно:

2.5.1. выбор Обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от имени и за счет Собственников, отдавая предпочтение организациям, стоимость услуг которых соответствует средней рыночной цене;

2.5.2. представление интересов Потребителей в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед Ресурсоснабжающими, Обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора;

2.5.3. выполнение работ и оказание услуг по Содержанию и Текущему ремонту;

2.5.4. контроль и требование исполнения договорных обязательств Обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Потребителям услуг и работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества, Коммунальным и прочим услугам;

2.5.5. приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;

2.5.6. начисление, сбор и перерасчет платежей Потребителей за Содержание, Текущий ремонт, Коммунальные и прочие услуги;

2.5.7. установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов;

2.5.8. установление фактов причинения вреда имуществу Собственников (Потребителей);

2.5.9. подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по Содержанию и Текущему ремонту и расчет расходов на их проведение;

2.5.10. проверка технического состояния Общего имущества;

2.5.11. подготовка экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся Содержания, Текущего ремонта, модернизации, приращения и реконструкции Общего имущества;

2.5.12. расчет размеров платежей, сборов и взносов для каждого Собственника;

2.5.13. хранение копий правоустанавливающих документов на Помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в Помещении;

2.5.14. прием и рассмотрение в течение 10 рабочих дней с даты приема обращений, жалоб Потребителей на действия (бездействие) обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций;

2.5.15. выдача Потребителям справок и иных документов в пределах своих полномочий;

2.5.16. ведение бухгалтерской, статистической и иной документации;

2.5.17. реализация мероприятий по ресурсосбережению:

2.5.17.1 теплоизоляция труб отопления при их прохождении по подвалу;

2.5.17.2 рассмотрение вопроса экономии электроэнергии на освещение лестниц, холлов, площадок, применяя средства автоматического управления освещением, таких как реле освещенности и датчики движения.

2.5.18. передача в пользование третьим лицам, по согласованию с Советом дома, Общего имуществом (размещение оборудования и рекламы, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота Общего имущества на цели, устанавливаемые решением Совета Дома;

2.5.19. оказание услуг Собственникам по составлению перечня Общего имущества;

2.5.20. совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на Управление Многоквартирным домом;

2.5.21. выполнение иных функций в соответствии с решениями Совета дома, избранным на Общем собрании собственников;

2.5.22. оказание прочих услуг Потребителям по решению Совета дома, избранным на Общем собрании собственников.

2.6. Содержание и Текущий ремонт Общего имущества осуществляется Управляющей организацией в соответствии с перечнями работ и услуг по Содержанию и Текущему ремонту (Приложение № 2).

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. **Управляющая организация обязана**:

3.1.1. Принять полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.5. настоящего Договора;

3.1.2. Исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п. 2.5.1.-2.5.17. настоящего Договора;

3.1.3. в случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора, расщепления и перерасчета платежей Потребителей за Содержание, Текущий ремонт и прочие услуги, контролировать исполнение ими договорных обязательств;

3.1.4. 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.

3.1.5. Предоставлять годовой отчет об исполнении предмета настоящего Договора, а также бухгалтерскую отчетность по истекшему году и другие отчеты по требованию Собственника на общих собраниях собственников Помещений в Многоквартирном доме, проводимых в соответствии с законодательством РФ собственниками таких Помещений, а также в публичном доступе в сети интернет по адресу: http://www.reformagkh.ru/, в соответствии с законодательством РФ.

3.1.6. Вести учет доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества в разрезе каждого жилого многоквартирного дома.

3.1.7. 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.

3.2. **Управляющая организация вправе**:

3.2.1. Выполнять работы и услуги по Содержанию и Текущему ремонту самостоятельно в полном объеме, либо путем привлечения третьих лиц;

3.2.2. Проводить начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Потребителей за Содержание, Текущий ремонт и прочие услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц;

3.2.3. Вносить предложения по выработке вопросов поставленных на голосование на общих собраниях собственников;

3.2.4. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке Помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению;

3.2.5. Совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п. 2.5. настоящего Договора.

3.2.6. Принимать меры по взысканию задолженности Потребителей по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, находящегося в собственности, Коммунальные и прочие услуги;

3.2.7. Представлять интересы Потребителей по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, Коммунальными и прочими услугами;

3.2.8. Установить срок оплаты коммунальных услуг – 10 число месяца, следующего за расчетным. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение, находящееся в собственности и коммунальные услуги, обязаны уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

3.2.9. Размещать на информационных досках домов/подъездов ежеквартально списки квартир (без упоминания Ф.И.О. собственника) и сумм долгов при формировании долга свыше 2-х месяцев.

3.2.10. При обращении Собственника помещений в Многоквартирном доме оказать услуги по уведомлению собственников помещений в многоквартирном доме о проведении собрания, обеспечить ознакомление собственников помещений в многоквартирном доме, с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании, путем размещения ее на стендах в лифтовом холле каждого подъезда многоквартирного дома, также за отдельную плату подготовить формы документов, необходимых для регистрации участников собрания, осуществить поиск и подготовку помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания, оформить документально принятые решения, на общем собрании; довести до сведения собственников помещений в многоквартирном доме, принятые на собрании решения путем размещения ее на стендах в лифтовом холле каждого подъезда многоквартирного дома.

3.2.11. Выдавать Собственнику/Пользователю письменное уведомление (требование, предписание и т.д.) в случае выявления им действий, создающих угрозу сохранности и безопасности функционированию Общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и (или) Управляющей компании, выполнения самовольных перепланировок и переустройств, а также самовольной врезки в общедомовые инженерные сети.

3.2.12. Не выполнять решение общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, если не определен источник финансирования конкретного мероприятия, не входящего в перечень оказываемых услуг и работ по управлению и содержанию Общего имущества многоквартирного дома.

3.3. **Собственник обязуется:**

3.3.1. Передать Управляющей организации полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.5. настоящего Договора;

3.3.2. Вносить Плату за Содержание, Текущий ремонт, Коммунальные и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором;

3.3.3. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передать полученные показания исполнителю показания прибора учета не позднее 20 числа текущего месяца;

3.3.4. Использовать Помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии;

3.3.5. Бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям;

3.3.6. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к Общему имуществу;

3.3.7. Соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми, находящимися в собственности помещениями, а также Правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

3.3.8. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами;

3.3.9. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с Управляющей организацией возможность их установки в Помещении;

3.3.10. Проводить какие-либо ремонтные работы в Помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ;

3.3.11. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, а также загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;

3.3.12. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу;

3.3.13. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ;

3.3.14. Допускать в Помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;

3.3.15. Не передавать предусмотренные п.2.5. настоящего Договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора;

3.3.16. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора;

3.3.17. Уведомить в самые кратчайшие сроки об изменениях в праве собственности на Помещение;

3.3.18. При отчуждении Помещения третьим лицам, по возможности обеспечить заключение с ними договора на управление, содержание и ремонт на условиях настоящего Договора с Управляющей организацией в течение 3 (Трех) дней с момента передачи права собственности на Помещение;

3.3.19. Перед началом производства ремонтных работ в Помещении оповестить Управляющую организацию о характере и объемах планируемых работ.

3.3.20. Если помещение оборудовано приборами учета потребления холодной и горячей воды:

- обеспечить доступ к приборам учета работникам Управляющей компании и обслуживающих подрядных организаций после вступления в действие Договора для осмотра и контроля приборов учета, а также для проведения необходимых работ и ремонта Общего имущества многоквартирного дома, а работ по ликвидации аварии – круглосуточно;
- нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверности снятия показаний;
- производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учета;

- при выходе из строя приборов учета немедленно сообщить путем оформления заявки: (по телефону, письменно либо по электронной почте) в Управляющую компанию и сделать отметку в платежном документе.

3.3.21. Не парковать личные и иные приехавшие к Собственнику автомобили на газоны, тротуарные дорожки и места сбора и выгрузки мусора, а также на проезжей части прилегающего земельного участка, затрудняя проезд автомобилей оперативных и аварийных служб.

3.4. **Собственник вправе**:

3.4.1. требовать изменения размера платы за помещение в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Разделом 3 настоящего Договора,

3.4.2. владеть, пользоваться и распоряжаться Помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри Помещения;

3.4.3. требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.2.5. настоящего Договора.

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

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

3.5. **Собственник не вправе**:

3.5.1. проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к Общему имуществу, а также иного Общего имущества;

3.5.2. устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;

3.5.3. использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления);

3.5.4. нарушать имеющиеся схемы учета поставки Коммунальных услуг;

3.5.5. подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов;

3.5.6. осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме;

3.5.7. отчуждать свою долю в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на Помещение.

3.6 **Совет дома вправе**:

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

3.6.2. От имени и за счет Собственников привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.6.3. Совет многоквартирного дома вправе проводить самостоятельно или с привлечением третьих лиц за свой счет экспертную или иную оценку стоимости услуг и вносить свои предложения для рассмотрения управляющей организацией.

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

4.1. Плата за жилое помещение, находящееся в собственности и коммунальные услуги для Собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, находящегося в собственности, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имуществ в многоквартирном доме по утвержденной плате (ставке, тарифу) за содержание и ремонт помещения в размере устанавливаемой ежегодно платы за содержание и ремонт помещений в многоквартирных домах органом местного самоуправления.

4.1.1. Перечень услуг, составляющих коммунальные, может быть изменен по соглашению сторон, в случае внесения изменений в законодательные акты. На дату заключения настоящего договора Управляющая организация является Исполнителем коммунальных услуг и осуществляет деятельность

по подаче потребителям коммунального ресурса с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, находящихся в собственности помещений, нежилых помещений общего имущества в многоквартирном доме, а также земельного участка.

4.1.2. Коммунальные услуги оказываются бесперебойно либо с перерывами, не превышающими продолжительность, соответствующую требованиям к качеству коммунальных услуг, приведенным в приложении № 1 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, (далее - Правила N 354);

4.1.3. Оказываемые услуги, предоставляемые Управляющей организацией, а именно:

- ремонт и содержание общего имущества дома;
- водоснабжение и водоотведение (канализация) на общедомовые нужды;
- электроэнергия на общедомовые нужды;
- отопление дома.

Указанные коммунальные услуги предоставляются Собственнику круглосуточно (коммунальные услуги по отоплению - круглосуточно в течение отопительного периода).

4.1.4. Размер платы за коммунальные услуги устанавливается Комитетом по ценам и тарифам Московской области. Собственник вносит Плату за жилое помещение, находящееся в собственности, Коммунальные и прочие услуги ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых ему платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на расчетный счет Управляющей организации.

4.2. В случае изменения тарифов и ставок на оплату за содержание и ремонт жилого помещения, находящегося в собственности, энергоресурсов, коммунальных и прочих услуг органами власти или организациями-поставщиками услуг, уведомлять собственников помещений, посредством размещения сведений о данных изменениях на доске объявлений на 1 этаже дома, представлять для ознакомления собственникам жилых помещений, находящихся в собственности решения органов местного самоуправления по данному вопросу, в одностороннем порядке производить перерасчет платежей Собственника путем внесения изменения в расчеты, своевременно известив об этом Собственника путем письменного объявления в специально отведенном для этого месте.

4.3. При заключении настоящего Договора Собственник предъявляет Управляющей организации платежные документы об оплате в пользу управляющей компании Многоквартирного дома жилищно-коммунальных услуг за свое помещение. Управляющая организация проводит сверку расчетов Собственника и по результатам сверки выставляет платежные документы.

4.4. Неиспользование Собственником/Пользователем и иными лицами помещений не является основанием невнесение платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт Общего имущества многоквартирного дома, и коммунальные услуги. При временном отсутствии внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитывается исходя из нормативов потреблений, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия в установленном порядке.

4.5. Уклонение от подписания Договора не освобождает Собственника/Пользователя от обязанности по внесению платы. Внесение платы за выполненные Управляющей компанией работы и оказанные услуги (не связанные с содержание и ремонтом Общего имущества многоквартирного дома), осуществляется в порядке и размере, установленном соглашением между Собственником/Пользователем, заказавшим выполнение соответствующих работ или оказания услуг и Управляющей компании.

5 ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств Управляющая организация несет ответственность в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

5.2. Управляющая организация отвечает пред Собственником за ненадлежащее оказание услуг в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" или Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность", в зависимости от той услуги, которая не предоставлена.

5.3. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

5.4. Управляющая организация несет ответственность по обязательствам третьих лиц, с которыми заключила договоры по решению общего собрания Собственников или Совета дома, выступает в роли представителя интересов Собственников, в случае предъявления ими обоснованных претензий к качеству предоставляемых третьими лицами услуг.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Договор заключен сроком на 5 лет, вступает в силу с момента его подписания и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с «21» 02 2020 г.
При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.
Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

6.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по следующим основаниям:

- в случае ликвидации Управляющей компании, если не определен ее правопреемник;
- на основании решения общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома о выборе иного способа управления либо иной Управляющей организации с обязательным уведомлением Управляющей компании за 30 (тридцать) дней, с приложением копии Протокола общего собрания;
- по решению Управляющей компании, о чем Собственник (или его представитель) должен быть предупрежден не позже, чем за 30 (тридцать) дней до прекращения Договора, в случае, если многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает;
- по соглашению сторон;
- в судебном порядке, в случаях, установленных Российской Федерацией;
- в связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон о нежелании его продлевать;
- по обстоятельствам непреодолимой силы.

6.4. В случае расторжения настоящего Договора Собственники обязаны возместить расходы, понесенные Управляющей организацией, за время, предшествующее дате расторжения Договора.

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.

7.2. В случае недостижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

7.3. До обращения в суд, по вопросам не связанным с расчетами по настоящему договору, Стороны обязуются разрешать споры в претензионном порядке. Срок для ответа на поступившую претензию не более 10 рабочих дней.

7.4. Все споры рассматриваются в суде по месту нахождения Управляющей организации.

8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют силы.

8.2. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нанести Сторонам имущественный либо иной ущерб, за исключением случаев, когда предоставление такой информации государственным органам определено законодательством РФ. В противном случае виновная Сторона обязуется возместить другой Стороне весь нанесенный ущерб.

8.3. Собственник дает согласие Управляющей организации на обработку своих персональных данных, а именно -фамилия, имя, отчество, адрес жилого помещения, находящегося в собственности, сведения о жилом помещении, находящимся в собственности, сведения о начислениях и оплатах по услугам, сведения о количестве проживающих и собственниках жилого помещения, находящегося в собственности, сведения о компенсациях и субсидиях, с целью обеспечения возможности начисления и возможности внесения платы за жилое помещение, находящееся в собственности, коммунальные услуги, услуги связи и за иные услуги, а также с целью предоставления субсидий и компенсаций расходов на оплату жилого помещения, находящегося в собственности и коммунальных услуг.

8.4. Перечень действий (операций) с персональными данными (обработка) определяется согласно ст. 3 ФЗ РФ от 27 июля 2006 г. N 152-ФЗ «О персональных данных»: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Обработка персональных данных возможна, как с использованием средств автоматизации (ввод данных для начисления платы, проведение начислений, использования персональных данных при приеме платежей), так и без использования таких средств (подготовка платежных документов).

8.5. Распространение (передача) персональных данных может производиться между Управляющей организацией и иными лицами, в том числе органами по социальной защите населения, лицами оказывающими услуги по взысканию просроченной задолженности, кредитными организациями и тому подобными исключительно в целях исполнения заключенных Управляющей организацией соглашений и договоров.

8.6. Настоящее СОГЛАСИЕ действует на срок пользования жилым помещением, размещенным в эксплуатируемом Управляющей организацией жилом многоквартирном доме. Собственник подтверждает, что ему известно, что настоящее СОГЛАСИЕ на обработку персональных данных может быть им отозвано путем направления письменных заявлений по юридическому адресу Управляющей организации.

Приложения:

1. *Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома;*
2. *Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома;*
3. *Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;*
4. *Сведения о доле собственника в многоквартирном доме по правоустанавливающим документам.*

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник

Малахина Вера Ивановна

Паспорт: [illegible] № [illegible]

выдан [illegible]

Адрес регистрации: мкр Октябрьский ул. Чехова д. 2-4

Управляющая организация
ООО «УК Красногорочка»

Юридический адрес: 143432,Московская область,Красногорский городской округ,рабочий поселок Нахабино,ул.Панфилова,д.6А п.3
Фактич. адрес: 143432,Московская область,Красногорский городской округ,рабочий поселок Нахабино,ул.Панфилова,д.6А п.3
тел.: 8(499) 350-97-22
Аварийно-диспетчерская служба: 8(499)652-75-80 / 8 (909)900-19-48
ИНН 5024137349 КПП 502401001
ОГРН 1135024004389
Электронная почта: uk.krasnogorochka@bk.ru

Собственник

/ Малах / Малахина В.И. /
(подпись) (расшифровка)

Генеральный директор
ООО «УК Красногорочка»

/ _____ / С.Г. Кудрявцев /
(подпись) (расшифровка)

Приложение 1
к договору управления
многоквартирным домом

Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома по адресу:
МО, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Геологов, д.2

1. Адрес многоквартирного дома: МО, Красногорский р-н, мкр. Опалиха, ул. Геологов, д. 2.
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) – нет данных
3. Серия, тип постройки – типовая, жилая
4. Год постройки – 1978 год.
5. Степень износа по данным государственного технического учета - нет данных.
6. Степень фактического износа – нет данных.
7. Год последнего капитального ремонта – нет данных.
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу - отсутствует.
9. Количество этажей – 4.
10. Наличие подвала – 509,3 кв.м.
11. Наличие цокольного этажа - нет
12. Наличие мансарды - нет
13. Наличие мезонина - нет
14. Количество квартир – 32.
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества –
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания - отсутствует
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) – отсутствует.
18. Строительный объем – основной и балконы 6 417,0 м.куб.
19. Общая площадь дома:

а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками – 1466,10 кв.м.

б) жилых помещений (общая площадь квартир с учетом лоджий, балконов и т.д.) – 948,0 кв.м.

в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) – 0

20. Количество лестниц - 2 шт.
21. Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования – 130,8 кв.м.
22. Площадь земельного участка многоквартирного дома – 509,3 кв. м.
23. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) отсутствует.

Приложение 2
к договору управления
многоквартирным домом

ПЕРЕЧЕНЬ
обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту МКД по адресу: ул. Геологов, д.2

№ пп	Наименование работ	Периодичность	Годовая плата (руб.)	Стоимость на 1 м² общ. Площади (руб./ м² в месяц)
I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования				
1.	Подметание полов во всех помещениях общего пользования	в соответствии с договором	В соответствии с договором	В соответствии с договором
	ИТОГО			
II. Содержание придомовой территории				
2.	Механизированная уборка территории в зимний период Уборка территории в летний период	В соответствии с договором	В соответствии с договором	В соответствии с договором
	ИТОГО			
III. Устранение аварий и выполнение заявок населения.				
3.	Устранение аварий в системах: - водоснабжения, теплоснабжения -канализации -энергоснабжения	 в течение суток в течение суток в течение суток	В соответствии с договором	В соответствии с договором
	ИТОГО			
IV. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, проведение технических осмотров и мелкий ремонт				
4.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок, устранение засоров ливневой канализации; проверка состояния и крепления водосточных труб; расконсервирование и ремонт поливочной системы Смена запорной и регулирующей арматуры, замена сальных радиаторов при течи. Уплотнение соединений, ликвидация засоров.	1 раз в год по графику	В соответствии с договором	В соответствии с договором
5.	Ремонт, расконсервирование и консервация системы центрального отопления.	1 раз в год	В соответствии с договором	В соответствии с договором
6.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования. Укрепление или снятие с фасада угрожающих падением архитектурных деталей, Восстановление крылец. Ступеней и площадок	по мере необходимости	В соответствии с договором	В соответствии с договором
7.	Ремонт, регулировка и испытания центрального отопления, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях здания, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов. Заделка и расшивка стыков швов. Трещин, восстановление местами облицовки фундаментных стен со стороны подвальных помещений, цоколей. Смена отдельных венцов элементов каркаса, укрепление, утепление, конопатка пазов, смена участков обшивки деревянных стен, Постановка на раствор отдельных выпавших камней, Частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий, Восстановление засыпки и смазки. Все виды работ по устранению неисправностей кровель из штучных материалов(кроме полной замены покрытия), включая узлы примыкания к конструкциям покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и пр.	1 раз в год	В соответствии с договором	В соответствии с договором

		б) при давлении отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
3. Водоотведение		
3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца б) 4 часа единовременно (в том числе при аварии)	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4. Газоснабжение		
4.1. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года	не более 4 часов (суммарно) в течение одного месяца	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва газоснабжения (суммарно за расчетный период) размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4.2. Постоянное соответствие свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям	отклонение свойств и давления подаваемого газа от действующих федеральных стандартов и иных обязательных требований не допускается	при несоответствии свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
4.3. Давление сетевого газа: не менее 0,003 МПа; не более 0,005 МПа	отклонение давления сетевого газа более чем на 0,005 МПа не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода снабжения газом: а) при давлении отличающимся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов
5. Отопление		
5.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	допустимая продолжительность перерыва отопления: а) не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) не более 16 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от нормативной до 12оС, в) не более 8 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10оС, г) не более 4 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8оС	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
5.2. Обеспечение температуры воздуха:2 а) в жилых помещениях не ниже + 18°С (в угловых комнатах +20°С), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31°С	отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается	за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается: а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры;

и ниже + 20 (+22)°С б) в других помещениях - в соответствии с ГОСТ Р 51617-2000 Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0 до 5 часов) - не более 3°С Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°С		б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы исходя из нормативов потребления
5.3. Давление во внутридомовой системе отопления: а) с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см) б) с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами – не более 1,0 МПа (10 кгс/кв. см); в) с любыми отопительными приборами – не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) выше статического давления, требуемого для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем	отклонение давления более установленных значений не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)

Примечания: 1) В случае перерывов в предоставлении коммунальных услуг, превышающих установленную продолжительность, плата за коммунальные услуги, при отсутствии индивидуальных или коллективных приборов учета, снижается на размер стоимости не предоставленных коммунальных услуг. Объем (количество) не предоставленного коммунального ресурса рассчитывается исходя из норматива потребления коммунальной услуги, количества потребителей (для водоснабжения, водоотведения, газоснабжения и электроснабжения) или общей площади (для отопления) жилых помещений, а также времени не предоставления коммунальной услуги.2) Перерыв электроснабжения (пункт 4.1) не допускается, если он может повлечь отключение насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.3) Требования пункта 6.2 применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.

Приложение 4
к договору управления
многоквартирным домом

Сведения
о доле собственника в многоквартирном доме по правоустанавливающим документам

№ п/п	№ квартиры по экспликации БТИ	Этаж	Общая площадь квартиры по экспликации БТИ (кв.м)	Жилая площадь квартиры (кв.м)	Доля собственника в помещении по правоустанав-ливающему документу (доля, процент, кв.м)	Наименование и реквизиты документа, устанавливающего право собственности
1	2	3	4	5	6	7
1						

Управляющая организация

/С.Г. Кудрявцев/

Собственник

Малец / Малахина В.Ю.