



«Agalarov Estate»

ДОГОВОР № _____ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Московская область,
Городской округ Истра

«__» _____ 201_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «АГАЛАРОВ ЭСТЭЙТ», (сокращенное наименование – ООО «АГАЛАРОВ ЭСТЭЙТ»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Серикова Владимира Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Гражданин РФ _____, _____, 19__ г.р., место рождения _____, паспорт гражданина РФ серии ____ № _____, выдан _____ «__» _____ 20__ г., код подразделения ____-____, зарегистрированный по адресу: _____, являющийся собственником квартиры, назначение жилое, площадью _____ кв.м., находящейся на ____ этаже, расположенной по адресу Московская область, Истринский р-н, Захарово д, Заречная ул., д. _____, кв. _____ кадастровый номер: 50:08:0050435:____, (далее – «Собственник»), с другой стороны, именуемые далее Стороны, в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных и дополнительных услуг Собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме, заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

1.3. **Собственник** - Титульный владелец квартиры в Многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество Многоквартирного дома.

1.4. **Помещение** – квартира (нежилое помещение) в Многоквартирном доме, обеспечивающая возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении, находящееся во владении, пользовании и распоряжении у Собственника.

1.5. Плата за помещение предусматривает оплату услуг и работ по эксплуатации Многоквартирного дома, организации и выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, придомовой территории, включенной в состав общего имущества.

1.6 **Техническое обслуживание и ремонт общего имущества многоквартирного дома** – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в отношении общедомового имущества имеет общего пользования Многоквартирного дома с целью поддержания в постоянной готовности инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) Собственникам, проживающим в многоквартирном доме и устранения неисправностей. **Включает:** текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования; текущий ремонт электротехнического оборудования; текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории; текущий ремонт технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации и т.д.). **Проводится:** в сроки и порядке, предусмотренным настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

2. Предмет Договора

2.1. Управляющая организация, по заданию Собственника, обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме,

предоставлять коммунальные услуги Собственнику (а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей эксплуатации Многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется эксплуатация, указан в пп. 2.3, 2.4, 2.5, а также в Приложении № 1 настоящего Договора.

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

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

В случае самовольной установки Собственником помещения первого запорно-регулирующего крана, ответственность за последствия аварийной ситуации возлагается на Собственника.

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

2.5. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и эксплуатации, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

2.6. Зоны разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника при эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения, питающих электрических сетей на квартиру и систем отопления указаны в Приложении 3 к настоящему Договору.

2.7. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) адрес Многоквартирного дома – 143582, Московская область, Истринский район, д. Захарово, ул. Заречная, д. _____;
- б) год постройки – 20 _____;
- в) этажность – _____.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять техническое обслуживание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, перечень которых предусмотрен Договором и приложениями к нему.

3.1.3. Предоставлять жилищно-коммунальные, а также дополнительные услуги Собственникам помещений, членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений Собственника в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными 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) теплоснабжение;
- е) техническое обслуживание лифтов;
- ж) техническое обслуживание видеодомофонов и систем видеонаблюдения, систем контроля доступа (СКД);
- з) вывоз твердых бытовых отходов (ТБО);
- и) обслуживание и охрану придомовой территории и общего имущества;

- 3.1.4. Принимать от Собственника плату за оказываемые услуги по Договору, а также плату за коммунальные и дополнительные услуги.
- 3.1.5. Требовать плату за помещение, а также плату за коммунальные и дополнительные услуги от Собственника (п. 3.1.4).
- 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.
- Прием и регистрация заявок Собственника, связанных с комплексной эксплуатацией, осуществляется по телефонному номеру: **8 (926) 246-15-11 (Диспетчер службы эксплуатации)** и по электронной почте: **d.89262461511@yandex.ru**.
- 3.1.7. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, в сроки, утвержденные действующим законодательством РФ.
- 3.1.8. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от Собственника – застройщика, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.
- 3.1.9. Информировать Собственника об изменении размера платы за помещение, любым способом, в т.ч. путем направления уведомления на электронный адрес Собственника.
Электронный адрес Собственника: _____
- 3.1.10. Вести расчеты за жилищные, коммунальные и прочие услуги.
- 3.1.11. Обеспечить доставку Собственнику платежных документов, в том числе по электронной почте, в случае указания электронного адреса в Договоре.
- 3.1.12. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.
- 3.1.13. Не менее чем за 3 (три) дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.
- 3.1.14. На основании письменной заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(ям) Собственника.
- 3.1.15. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, во всех государственных, коммерческих, некоммерческих компаниях, предприятиях и учреждениях по всем вопросам, связанным с эксплуатацией Многоквартирного дома.
- 3.1.16. В интересах собственника в случае необходимости заключать Агентские договоры с другими юридическими лицами, поставщиками работ, услуг, ресурсов, четко отслеживать качество и параметры предоставляемых услуг.
- 3.2. Управляющая организация вправе:**
- 3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.
- 3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с должников сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.
- 3.2.4. Управляющая организация вправе без предварительного уведомления Собственника приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.
- 3.2.5. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору третьим лицам.
- 3.2.6. В случае возникновения аварийных ситуаций в помещении, грозящих повреждением общему имуществу Многоквартирного дома, другим жилым и нежилым помещениям, ликвидировать её собственными силами, или с привлечением третьих лиц, и всеми возможными средствами, включая, в случае необходимости, проникновение представителей Управляющей организации в помещение, при этом представителями Управляющей организации должны соблюдаться следующие требования:
- составление комиссионного Акта о вскрытии квартиры и описи находящегося в ней имущества;
 - по завершении необходимых мероприятий по ликвидации последствий аварии Собственник должен быть незамедлительно уведомлен, квартира закрыта и опечатана.
- 3.2.8. Требовать от Собственника своевременной оплаты.
- 3.2.9. В случае образования просроченной задолженности по оплате Собственником коммунальных услуг, технического обслуживания и дополнительных услуг, Управляющая организация вправе предоставлять имеющуюся у него информацию о Собственнике третьим лицам.
- 3.2.10. При условии отсутствия письменной Претензии по качеству предоставленных услуг по содержанию и ремонту общего имущества, поданного Собственником в течение 10 (десяти) дней по окончании

расчетного периода, считать предоставленные Исполнителем в расчетном периоде услуги оказанными надлежащим образом и принятыми Собственником в полном объеме без замечаний.

3.2.11. Размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления содержания и технического обслуживания мест общего имущества Многоквартирного дома, в помещениях, специально предназначенных для этих целей и являющихся либо общим имуществом Собственников Многоквартирного дома, либо собственностью третьих лиц.

3.2.12. Управляющая организация выполняет работы по содержанию и текущему ремонту общего Имущества в пределах поступивших денежных средств. В случае недостаточности денежных средств для выполнения работ по ремонту общего имущества Управляющая организация определяет сметную стоимость таких работ и уведомляет собственников о необходимости проведения соответствующего вида работ и сбора дополнительных денежных средств путем размещения соответствующего объявления. Управляющая организация не отвечает за невыполнение работ и ненадлежащее состояние общего имущества, если собственники не утвердили проведение ремонта с указанием источника финансирования; либо собственники проголосовали против проведения ремонта и сбора дополнительных денежных средств; либо необходимые денежные средства не поступили на счет Управляющей организации по другим причинам, не зависящим от Управляющей организации.

3.2.13. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.

3.2.14. Самостоятельно определять перечень и количество расходных материалов, необходимых для оказания услуг по настоящему Договору.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение, коммунальные и дополнительные услуги с учетом всех пользователей услугами. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.3.2. При не использовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. В случае отказа в допуске в помещение представителей Управляющей организации вся ответственность за вред, причиненный третьим лицам вследствие невозможности устранения аварий, проведения регламентных и профилактических работ, возлагается на Собственника.

3.3.4. По согласованию с Исполнителем привлекать к проведению ремонтно-отделочных работ (работ по осуществлению переоборудования и перепланировки квартиры) физические лица и организации, имеющие соответствующие разрешения (лицензии), в случаях, если наличие разрешений (лицензий) предусмотрено действующим законодательством, за исключением проведения «косметического» ремонта.

3.3.5. Соблюдать технические условия на проведение ремонтно-строительных работ в квартирах и правила проживания в многоквартирных домах.

3.3.6. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания Управляющей организации или уполномоченному им лицу, кроме случаев, когда в соответствии с настоящими Правилами, договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, действия по снятию показаний таких приборов учета обязан совершать Управляющая организация (уполномоченное им лицо) или иная организация.

В случае неподачи показаний приборов учета в вышеуказанный период времени расчет за коммунальные услуги производится исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

3.3.7. Если индивидуальные приборы учета с импульсным выходом выведены на единый комплекс учета энергопотребления жилого дома, то сведения о показаниях индивидуальных приборов учета снимаются представителем Управляющей организации самостоятельно (право контрольного снятия показаний и проверки наличия пломб за Исполнителем остается).

3.3.8. Сообщать представителю Управляющей организации не позднее 3-х суток о дате и характере неисправности или повреждения квартирного прибора учета или повреждения пломбы.

3.3.9. Проверка узлов учета (индивидуальных приборов учета) воды осуществляется в установленном порядке за счет средств Собственника, по истечении межповерочного интервала, в соответствии с требованиями технической документации предприятия-изготовителя прибора учета. Приборы учета должны быть опломбированы. Установка и эксплуатация неопломбированных счетчиков запрещается.

3.3.10. Собственник обязан нести бремя содержания помещения с момента его получения по Акту приема-передачи, оформленному в рамках договора на приобретение помещения.

3.3.11. Соблюдать следующие требования:

- содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения; не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и/или отходами эвакуационные

пути и помещения общего пользования, в т.ч. входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши;

- не хранить в помещении Собственника и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы;

- не допускать нанесения различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования;

- не наносить своими действиями вред общедомовому имуществу Многоквартирного дома;

- соблюдать требования о тишине и покое граждан;

- не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел. При содержании домашних животных в помещении нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно – эпидемиологические нормы при выгуле животных на придомовой территории;

- не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения;

- не использовать теплоноситель в системе отопления не по прямому назначению: не устраивать полов с подогревом от общей внутридомовой системы отопления, не производить слив теплоносителя из системы и приборов отопления в помещении Собственника на бытовые нужды (данные мероприятия ведут к разбалансировке тепла по стояку отопления, что влияет на качество получаемой услуги отопления всеми потребителями и приводит к повышению затрат на приобретение данной услуги);

- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, без письменного согласования с Исполнителем;

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

3.3.12. В случае замены и/или установки инженерного оборудования, увеличивающего энерго-, водопотребление, нести вызванные данными мероприятиями дополнительные расходы по оплате коммунальных услуг.

3.3.13. Нести ответственность за возможное нарушение качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, вызванное проводимыми и/или проведенными Собственником мероприятиями по переустройству жилого помещения.

3.3.14. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и/или перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов.

3.3.15. Во время проведения работ по ремонту, переустройству и/или перепланировке в помещении, осуществлять складирование строительного мусора внутри помещения Собственника (складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов, и на придомовой территории запрещено согласно санитарно-гигиенических и пожарных норм содержания жилищного фонда).

3.3.16. В случае несоблюдения требований п.3.3.15. оплатить Управляющей организации в полном объеме расходы, связанные с организацией вывоза строительного мусора Собственника, складированного в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и/или на придомовой территории, согласно выставленного Управляющей организации счета.

3.3.17. В заранее согласованное время обеспечить доступ представителей Управляющей организации и представителей специализированных предприятий (имеющих допуски и разрешения для работы с установками электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения) в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния общих внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования, находящихся в жилом помещении Собственника; для выполнения необходимых ремонтных работ и устранения неисправностей, возникших в процессе эксплуатации жилого помещения Собственника и общедомового имущества Многоквартирного дома; для проведения профилактического обслуживания и ремонта приборов учета и контроля, а в случае возникновения аварийной ситуации – в любое время.

3.3.18. Обеспечивать доступ работников аварийных служб, в принадлежащее Собственнику помещение в любое время.

3.3.19. Незамедлительно информировать Управляющую организацию об аварийных ситуациях в помещении Собственника и в местах общего пользования в Многоквартирном доме.

3.3.20. При неиспользовании помещения в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещению Собственника при его отсутствии более 24 часов в случае возникновения аварийной ситуации в жилом помещении Собственника.

3.3.21. При возникновении аварийной ситуации в местах общего пользования и/или в помещении принимать все возможные меры по устранению аварии, в том числе самостоятельно, не дожидаясь прибытия аварийной службы Управляющей организации, перекрывать вентили на внутриквартирных подводящих сетях холодного и горячего водоснабжения. Аварийное обслуживание инженерных сетей, устройств и оборудования индивидуального пользования в помещении Собственника.

3.3.22. Нести ответственность за ущерб, нанесенный общедомовому имуществу Многоквартирного дома, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей организации или третьих лиц в результате недобросовестного исполнения Собственником требований настоящего Договора, в том числе в результате:

- разрушения Собственником общих внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования в результате выполнения Собственником работ самостоятельно или силами сторонних организаций на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей организации;

- выхода из строя оборудования индивидуального пользования в помещении Собственника;
- выхода из строя общих внутридомовых инженерных сетей находящихся в помещении Собственника;
- производства в помещении Собственника работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома.

3.3.23. Оплатить Управляющей организации затраты, связанные с устранением материального ущерба, нанесенного Собственником общему имуществу Многоквартирного дома. Факт нанесения ущерба общему имуществу фиксируется соответствующим Актом, составленным уполномоченными представителями Сторон, а размер нанесенного ущерба и размер затрат по восстановлению общего имущества подтверждаются сметой на проведение работ, согласованной Сторонами.

3.3.24. Предоставлять Управляющей организации в течение 3 (трех) рабочих дней следующие сведения:

- о смене Собственника и о совершении каких-либо сделок в отношении помещения Собственника;
- о заключенных договорах найма/аренды (копии таких договоров), в которых обязанность внесения платы за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги, предоставляемые по Договору, возложена Собственником полностью или частично на нанимателя/арендатора с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя/арендатора; наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды; сроков найма/аренды;

- о смене ответственного нанимателя/арендатора помещения Собственника;
- о регистрации по месту жительства;
- документы, подтверждающие права Собственника и лиц, пользующихся на законном основании помещением Собственника, на льготы (удостоверение или справку);
- документы о начислении субсидий;
- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении Собственника, включая временно проживающих;

- об изменении объемов потребления ресурсов в жилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в жилом помещении Собственника потребляющих устройств газо-, водо-, электро-, и теплоснабжение, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.

3.3.25. Нести ответственность за обеспечение и сохранность пломб на индивидуальных приборах учета.

3.3.26. Осуществлять за счет собственных средств оформление ввода приборов учета потребления коммунальных услуг в эксплуатацию, ремонт, обслуживание и своевременную поверку индивидуальных приборов учета в помещении Собственника.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль выполнения Исполнителем его обязательств по настоящему Договору.

3.4.2. Получать жилищно-коммунальные услуги надлежащего качества.

3.4.3. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.4.4. Потребовать от Управляющей организации ввести в эксплуатацию установленные в помещении Собственника индивидуальные приборы учета холодной и горячей воды.

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

4.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости выполненных работ, оказанных услуг по содержанию, текущему ремонту и технического обслуживания общего имущества многоквартирного дома, а также стоимости иных работ, услуг, которые составляют предмет Договора.

4.2. Цена настоящего Договора составляет равную сумме, эквивалентной 2 (долларам) долларам США и 54 центам, плюс НДС по ставке, установленной действующим законодательством Российской Федерации, в месяц за 1 кв.м. помещения, принадлежащего на праве собственности Собственнику. Оплата стоимости услуг производится в рублях по курсу ЦБ РФ на дату осуществления платежа.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из показаний приборов учета и в стоимость, указанную в п.4.2. настоящего Договора, не входит. Стоимость коммунальных услуг оплачивается отдельно на основании выставленных Исполнителем счетов-квитанций с указанием объемов потребленных услуг.

4.4. Плата за жилищно-коммунальные и дополнительные услуги вносится ежемесячно до 25 (двадцать пятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.5. Плата за помещение, коммунальные и дополнительные услуги вносится в установленные настоящим

Договором сроки на основании платежных документов.

4.6. Собственники вносят плату за помещение, коммунальные и дополнительные услуги Управляющей организации в соответствии с реквизитами, указываемыми в платежном документе.

4.7. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за фактически оказываемые Исполнителем услуги и выполняемые работы.

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

4.9. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти и местного самоуправления.

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

4.11. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон, оформленному в письменном виде.

4.12. При наличии просроченной задолженности за жилищно-коммунальные и дополнительные услуги, денежные средства, перечисленные Собственником на расчетный счет Управляющей организации, независимо от назначения платежа и периода оплаты, указанного в едином платежном документе, зачитываются в погашение задолженности за жилищно-коммунальные и дополнительные услуги предыдущих периодов, а в оставшейся части в счет текущей оплаты, согласно условий настоящего договора.

4.13. Если платежный документ не получен Собственником в срок, Собственник обязан самостоятельно обратиться к Управляющей организации.

4.14. Стороны договорились осуществлять оплату за услуги и работы, предоставляемые и выполняемые Исполнителем по Договору без подписания Актов оказанных услуг и выполненных работ в расчетном периоде, и считать факт оплаты услуг по Договору подтверждением выполнения Исполнителем обязательств по Договору в полном объеме и надлежащего качества, при условии отсутствия письменной Претензии, поданной Собственником к Управляющей организации в течение 10 (десяти) дней после окончания расчетного периода о предоставлении услуг не в полном объеме и/или ненадлежащего качества.

4.15. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг. Либо работ, стоимость которых существенно превышает размер платы за соответствующие работы по существующим тарифам, то Собственники определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета, если иное не предусмотрено соглашением или настоящим договором.

5. Ответственность сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В случае несвоевременного и/или не полного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.3. настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленном нормами Российской Федерации и настоящим договором.

5.3. При выявлении Исполнителем факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги, Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.4. Управляющая организация не несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу Собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате строительных недостатков и скрытых дефектов, выявленных при эксплуатации Многоквартирного дома.

5.5. В случае невыполнения Собственником обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Управляющая организация вправе приостановить предоставление коммунальных услуг до полного погашения задолженности, в соответствии с порядком, предусмотренным действующим законодательством РФ.

6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией обязательств по Договору и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

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

6.2. В случае причинения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома, причинению вреда жизни и здоровью Собственника и/или проживающих в жилом помещении граждан, вследствие не правомерных действий Собственника и/или проживающих, по требованию Управляющей организации составляется Акт о нарушении условий Договора.

Указанный Акт является основанием для компенсации Собственником затрат Управляющей организации, понесённых в результате устранения последствий, вызванных неправомерными действиями/бездействиями Собственника и/или проживающих в жилом помещении граждан, в отношении имущества общего пользования или имущества не принадлежащего этому Собственнику.

Подготовка бланков Акта осуществляется Исполнителем. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае признания Собственником своей вины в возникновении нарушения, акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

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

6.5. 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 проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр Акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

7. Порядок изменения и расторжения договора

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.) путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

б) по инициативе Управляющей организации, о чём Собственник помещения должен быть предупреждён не позднее, чем за месяц до прекращения настоящего Договора.

7.1.2. По соглашению Сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. Договор прекращается в случае смерти Собственника (со дня его смерти).

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях.

7.2. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Исполнителем и Собственником.

7.3. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Исполнителем затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

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

8. Особые условия

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

8.2. Все споры, возникшие между Сторонами и разрешаемые в судебном порядке, рассматриваются по месту нахождения Управляющей организации.

9. Обстоятельства непреодолимой силы

9.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся

техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны договора.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более чем 2 (двух) месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

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

10. Срок действия Договора

10.1. Договор заключен на 3(три) года и вступает в действие с момента его подписания и при отсутствии письменного отказа одной из Сторон пролонгируется на тот же срок.

10.2. 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.

Приложения:

1. Состав общего имущества Многоквартирного дома.
2. Перечень и периодичность работ и услуг по содержанию и ремонту мест общего пользования.
3. Схемы разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника.

11. Реквизиты сторон

Собственник:

Управляющая организация:

ООО «АГАЛАРОВ ЭСТЭЙТ»

Адрес местонахождения: 143582 РФ, Московская обл., Истринский район, Обушковское с/п., дер. Захарово, д. 150

ОГРН 1095024000444

Банковские реквизиты:

р/сч 40702810600020001286

к/сч 30101810000000000881

БИК 044585881;

КБ «Крокус-Банк» (ООО) г. Москва,

ИНН 5024101945 КПП 501701001

ОКПО 88896139

Генеральный директор

_____/Сериков В.Н./

М.П.

Состав общего имущества Многоквартирного дома

1. Межквартирные лестничные площадки.
2. Вестибюли.
3. Крыльцо.
4. Тамбур.
5. Подъезды.
6. Лестницы.
7. Лифтовые холлы.
8. Лифты.
9. Лифтовые и иные шахты.
10. Коридоры.
11. Технические этажи.
12. Чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).
13. Крыши.
14. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома.
15. Служебные помещения.
16. Подсобные помещения.
17. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.
18. Иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на придомовом земельном участке.
19. Иные помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.

От Собственника:

_____ / _____ /

От Управляющей организации:

Генеральный директор
ООО «АГАЛАРОВ ЭСТЭЙТ»

_____ /Сериков В. Н./
М.П.

Перечень и периодичность работ и услуг по содержанию и ремонту мест общего пользования.

1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту мест общего пользования Многоквартирным домом оказываемый Управляющей организацией Собственнику соответствует Постановлению Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" (вместе с "Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме").
2. Периодичность оказываемых/выполняемых Управляющей организацией работ и услуг Собственникам помещений в Многоквартирном доме соответствует Постановлению Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" и Постановлению Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 15.12.2018) "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание 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".

От Собственника:

_____ / _____ /

От Управляющей организации:

Генеральный директор
ООО «АГАЛАРОВ ЭСТЭЙТ»

_____ /Сериков В. Н./
М.П.

Разграничения зон ответственности обслуживания инженерного оборудования жилого многоквартирного дома, между Собственником и Исполнителем

Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между общим имуществом в многоквартирном жилом доме и личным имуществом - помещением Собственника является:

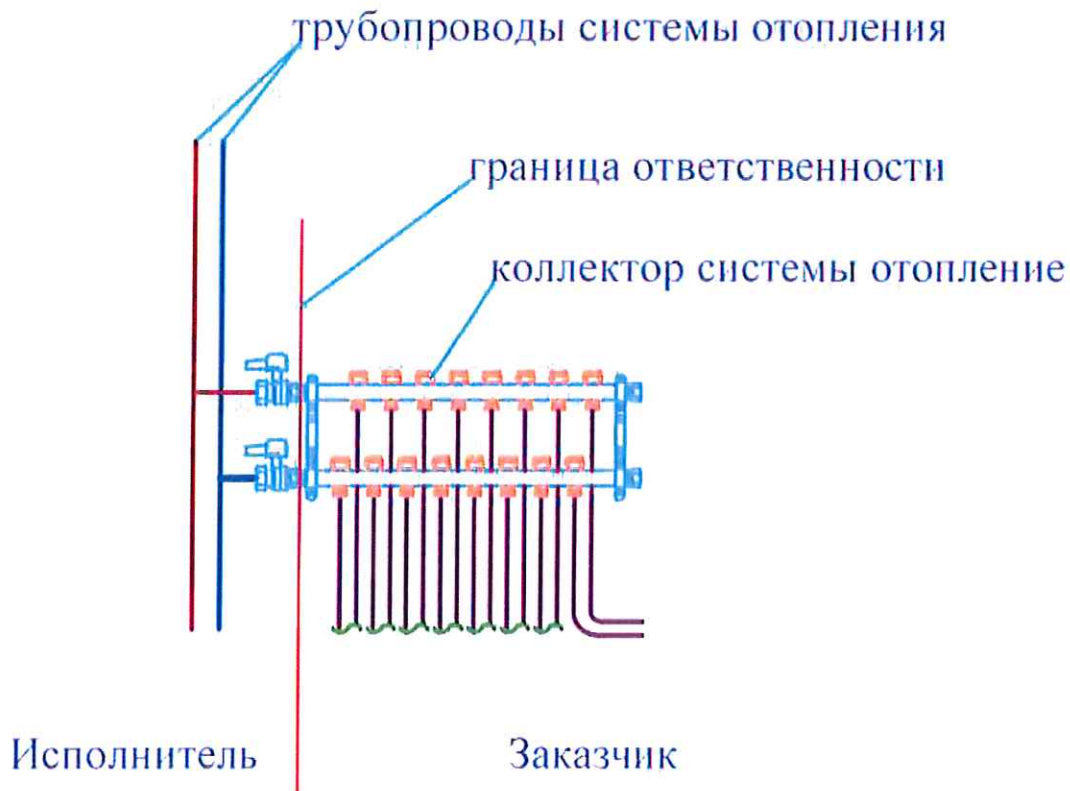
- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии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

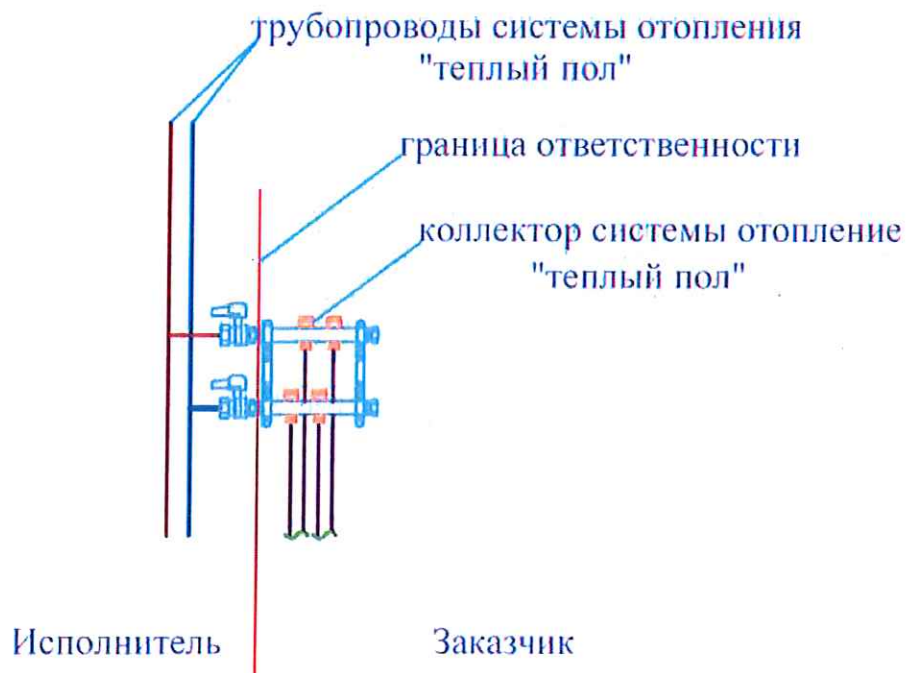
Граница ответственности между Собственником и Исполнителем обозначена пунктирной линией на схеме.

Схемы раздела границ эксплуатационной ответственности

Схема №1

Система отопления:



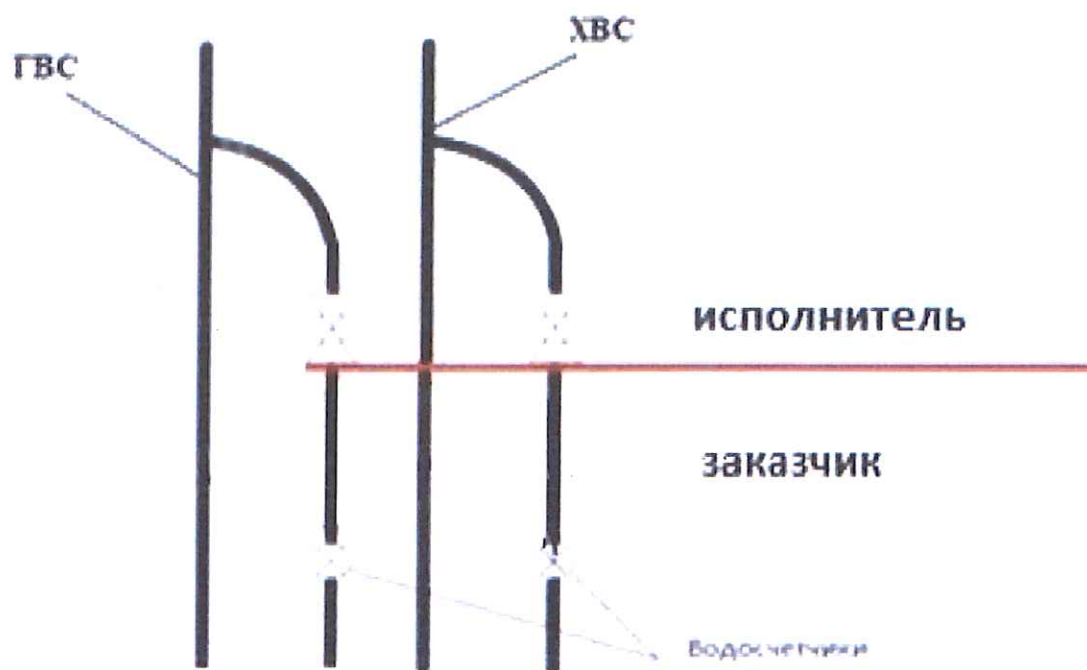


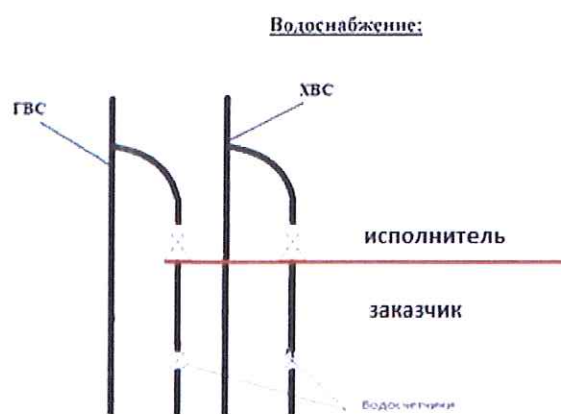
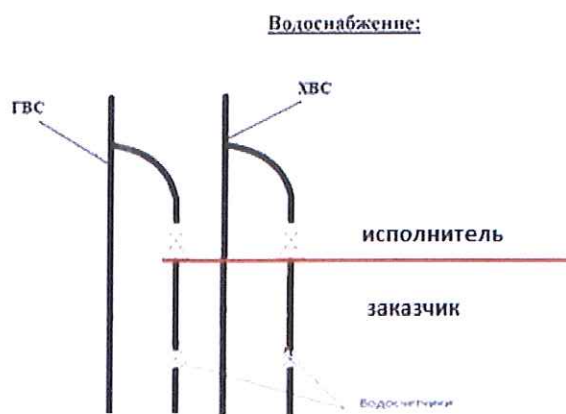
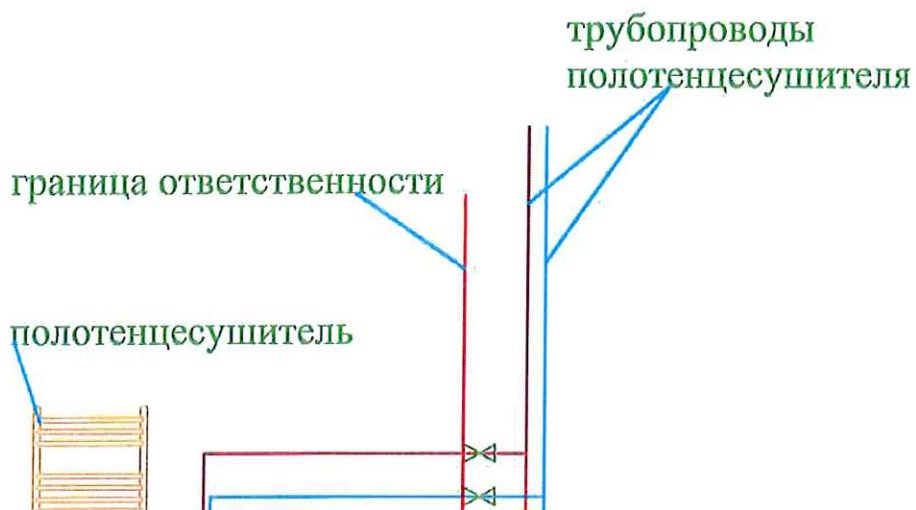
Первые точки присоединения подводящих и отводящих трубопроводов системы отопления. Подводящие и отводящие трубопроводы до точек присоединения обслуживает Управляющая организация, остающаяся часть – Собственник.

Схема №2

Система холодного (ХВС) и горячего (ГВС) водоснабжения:

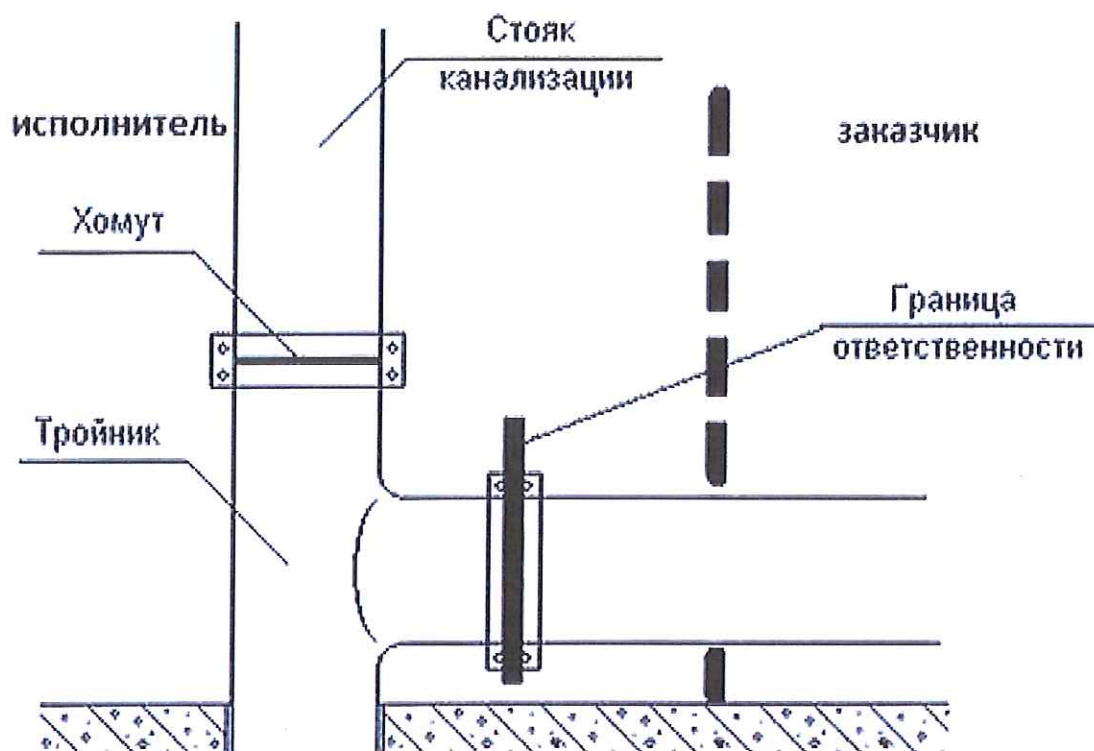
Водоснабжение:





Первые запорно-регулирующие краны на отводах внутриквартирной разводки от транзитного стояка горячего и холодного водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает Управляющая организация, систему после точки разделения от первого вентиля на стояке – Собственник.

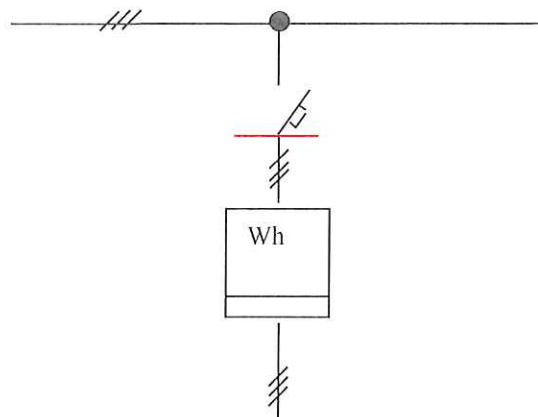
Схема №3
Водоотведение (канализация):



Точка присоединения отводящего трубопровода системы водоотведения к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Сам стояк обслуживает Управляющая организация, тройник и остающаяся часть – Собственник.

Схема №4
Индивидуальные, общие (квартирные) приборы учета электрической энергии:

Управляющая организация

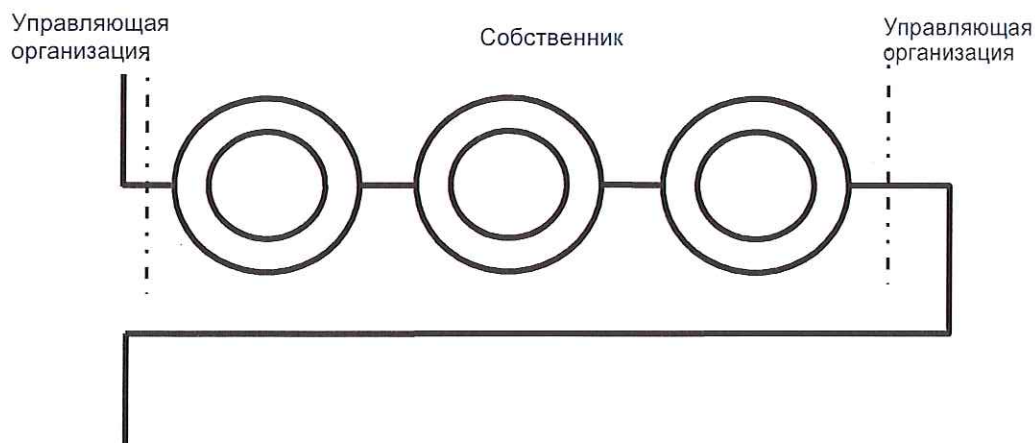


Собственник

Стойковую разводку (общий кабель) и точки крепления провода обслуживает Управляющая организация. От точек крепления отходящих к помещению Собственника фазового, нулевого и заземляющего проводов от вводного выключателя и всё электрооборудование обслуживает – Собственник.

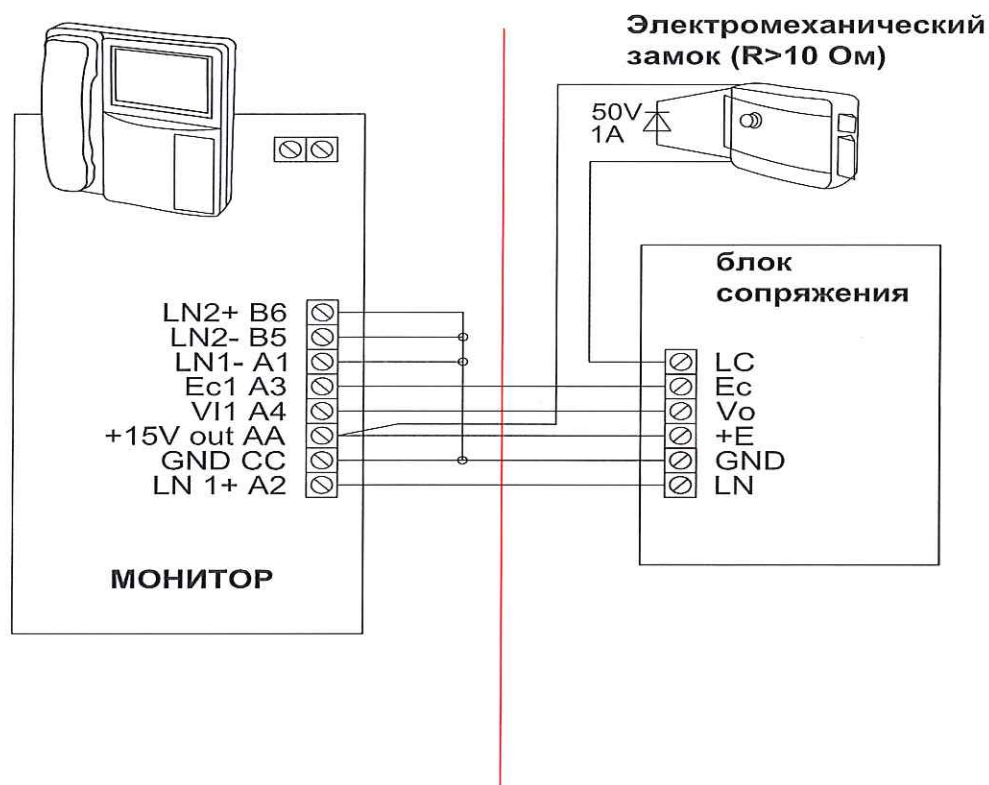
Схема №5

**Система охранно-пожарной сигнализации (ОПС) и автоматизированной
противопожарной защите (АППЗ):**



Подводку к первому квартирному датчику ОПС и АППЗ обслуживает Управляющая организация, остальное, включая автономные извещатели, обслуживает Собственник.

Схема №6
Система переговорно-замочного устройства (ПЗУ):



Точка присоединения квартирного кабеля к общедомовому кабелю. Разводку кабеля по дому обслуживает Управляющая организация, остальное – Собственник.

От Собственника:

_____/_____ /

От Управляющей организации:

Генеральный директор
 ООО «АГАЛАРОВ ЭСТЭЙТ»

_____/Сериков В. Н./
 М.П.