ДОГОВОР № 24/4
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Красногорск

"06" 02 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Южный», именуемое в дальнейшем Управляющая организация, в лице генерального директора Вольмана С. В., действующего на основании Устава, с одной стороны, и Докучаева Наталья Степановна, являющийся собственником жилого (или нежилого) помещения в многоквартирном доме, расположенного по адресу: г. Красногорск, Заводская дом № 24 корп. ____ кв. 4 S-44,5 м² (далее по тексту «Собственник»), действующий на основании паспорта серии 4602 № 075237 выданный Красногорским УВД Моск. обл. 03.01.2002г и Свидетельства о праве собственности на жилое помещение 50-НВК 101791 от 25.12.2007г, с другой стороны, руководствуясь действующим законодательством заключили настоящий договор на основании решения общего собрания собственников помещений указанного многоквартирного дома, о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

1.2. Управляющая организация по заданию Собственника обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: **Московская область, г. Красногорск, ул. Заводская д.24**.

1.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, его *характеристики и* состояние указаны в приложении 1 к настоящему Договору.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. 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 пункте 1.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

2.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

2.1.3.Производить начисление и принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения, от Собственника, а также в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от нанимателя жилого помещения муниципального жилищного фонда. Кроме того, по распоряжению Собственника, отраженному в любом документе, в том числе в договоре между ним и нанимателем, арендатором жилого и нежилого помещения распространить применение положения статьи ЖК РФ, указанной в настоящем пункте Договора, на всех нанимателей и арендаторов Собственника.

2.1.4. Требовать в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от Собственника помещения в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

2.1.5. Требовать платы от Собственника в случае не поступления платы от его нанимателей и арендаторов по п. 2.1.3. настоящего раздела Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п. 2.2.3 Договора.

2.1.6. 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.

2.1.7. 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 соответствии с действующими правилами.

2.1.8. Вести и хранить документацию дома (базы данных), полученную от ранее Управляющей организации, вести техническую документацию отражающую состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

2.1.9. В случае невыполнения работ или не предоставления коммунальных услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещений о причинах не оказания услуг путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц, в соответствии с требованиями действующего законодательства.

2.1.10. Информировать Собственника (нанимателя), путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, об изменении размера взноса на капитальный ремонт и платы за содержание помещения и пропорционально его доле в содержании и ремонте общего имущества, коммунальные услуги не позднее чем за 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за содержание помещения, установленных в соответствии с разделом 3 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

2.1.11. Обеспечить выдачу Собственникам (нанимателям) платежных документов не позднее 25 - 30 числа оплачиваемого месяца.

2.1.12. Обеспечить Собственника (нанимателя) информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

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

2.1.14. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

2.1.15. По требованию Собственника (его нанимателей и арендаторов) производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и 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).

2.1.16. На основании заявки Собственника (нанимателя) направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственника.

2.1.17. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

2.1.18. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, представленным Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с настоящим Договором.

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

2.2.4.Оказывать дополнительные услуги связанные с обслуживанием и эксплуатацией жилого фонда, с включением их стоимости в платёжный документ.

2.2.5.Требовать от собственника и пользователя помещения полного возмещения убытков, возникших по его вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб.

2.2.6.Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг потребителям в соответствии с порядком установленным правилами предоставления коммунальных услуг.

2.3. Собственник (наниматель) обязан:

2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятому в соответствии с законодательством. Информировать исполнителя об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

2.3.2. При неиспользовании 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 более 24 часов. В противном случае, управляющей организаций буду предприняты необходимые меры для организации доступа аварийной бригады к общедомовому имуществу МКД в данном жилом помещении, а собственник несет материальную ответственность за ущерб наступивший из-за несоблюдения указанных требований.

2.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

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

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

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

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

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

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

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования в соответствии с действующим законодательством.

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения;

м) не засорять стояки канализации.

2.3.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 3 настоящего Договора.

2.3.5. Представлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

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

2.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

2.3.8. Представлять управляющей организации показания установленных в помещениях собственника индивидуальных приборов учёта не позднее 20-го числе текущего месяца. Своевременно осуществлять поверку приборов учёта (к расчёту оплаты коммунальных услуг представляются данные только поверенных приборов учёта, если прибор учёта не поверен, объём потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утверждённых в соответствии с действующим законодательством.

2.4. Собственник имеет право:

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

2.4.2. 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 пунктом 3.13 настоящего Договора.

2.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

2.4.4.Использовать общедомовое имущество многоквартирного дома в пользу жителей, а именно-предоставлять услуги операторам связи, в том числе интернет, размещать рекламу и др., при наличии технической возможности ;

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

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

3.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения рассчитывается по тарифу установленному Постановлением Главы городского поселения Красногорск Московской области на очередной год для обслуживания многоквартирных жилых домов. Изменение тарифа в период действия договора служит основанием для изменения цены договора, не требует его переоформления и доводится до сведения собственника и пользователя через платёжный документ и/или путём размещения объявлений на информационных стендах.

Ежемесячная плата собственника за содержание и ремонт жилого помещения определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы (тариф) за 1кв.м. такой площади в месяц.

3.2. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в соответствии с действующим законодательством.

3.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учёта , а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и рассчитывается по тарифам и в порядке, установленным уполномоченными государственными органами. Изменение тарифа в период действия договора служит основанием для изменения цены договора, не требует его переоформления и доводится до сведения собственника и пользователя через платёжный документ и/или путём размещения объявлений на информационных стендах.

3.4. Взнос за капитальный ремонт и плата за содержание помещения и ремонт общего имущества в многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.5. Размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме соответствует минимальному размеру взноса на капитальный ремонт, установленному Правительством Московской области. Изменение минимального взноса на капитальный ремонт в период действия договора служит основанием изменения цены договора, не требует его переоформления и доводится до сведения собственника и пользователя через платёжный документ и/или путём размещения объявлений на информационных стендах.

3.6. В выставляемом Управляющей организацией платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения с учетом исполнения условий настоящего Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды.

3.7. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 4.2 настоящего Договора пеней указывается в платежном документе.

3.8. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за коммунальные услуги 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.

3.9. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в приложении 2 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в размере занимаемого помещения в следующих месяцах при уведомлении Собственника.

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

3.11. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.12. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта, утвержденного в соответствии с действующим законодательством.

3.13. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет размера его платы.

3.14. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника в соответствии с действующим законодательством.

3.15. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

4.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за содержание помещения и коммунальные услуги, а также взносов за капитальный ремонт, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных частями 14 и 14.1 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

4.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и не внесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе составить акт и произвести соответствующие начисления, при неоплате которых обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

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

получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 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);

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

составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями п.п. 5.2-5.5 настоящего раздела Договора;

5.2. В случае нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных 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 Собственником за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению.

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.

5.3. 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. 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.

5.4. 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).

5.5. 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.

5.6. 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.

6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА

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

6.2. Настоящий Договор может быть прекращен:

6.2.1. По соглашению Сторон;

6.2.2. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения (купля-продажа, мена, рента и пр.), путем уведомления управляющей организации о факте отчуждения с приложением соответствующего документа, договор считается расторгнутым с момента государственной регистрации перехода права собственности;

в случае смерти собственника - со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов.

б) 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.

6.2.3. В случае ликвидации Управляющей организации.

6.2.4. В связи с окончанием срока действия договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

6.3. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

6.4. 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 исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

6.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

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

6.7. 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.

6.8. 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. ПРОЧЕЕ

7.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п.1.1 настоящего договора.

7.2. 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.

7.3. Персональные данные:

7.3.1. Управляющая организация в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан (ФЗ №152 «О персональных данных» от 27 июля 2006 года) – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, изменение, использование, распространение (в том числе передачу ресурсоснабжающим организациям, вычислительным центрам, представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке) обезличивание, блокирование и иные действия, необходимые для выполнения Управляющей организацией принятых на себя обязательств).

7.3.2. Для исполнения договорных обязательств Собственники и иные граждане, проживающие на законных основаниях в многоквартирных домах, предоставляют следующие персональные данные –фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место своего рождения, адрес, семейное положение, сведения о зарегистрированном праве собственности на

помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации положений настоящего Договора в части осуществления функций Управляющей организации, возложенных на неё действующим законодательством РФ и заключёнными договорами управления с Собственниками и иными гражданами, проживающими на законных основаниях - субъектами персональных данных функций по управлению и техническому обслуживанию (содержанию и ремонту) состава общего имущества многоквартирного дома включая функции по учёту, начислению, выставлению единого платежного документами сбору платы за жилищные, коммунальные, иные и прочие услуги, ведения паспортного регистрационного учёта, взыскание дебиторской задолженности с физических лиц (Собственников и нанимателей) за которыми числится задолженность по оплате за оказанные им жилищные, коммунальные и прочие услуги. Персональные данные используются исключительно в целях выполнения настоящего Договора.

7.3.3. Управляющая организация обязана обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственников. В случае поручения обработки персональных данных по договору третьему лицу, Управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, не несет ответственность, если 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 независящие от Сторон обстоятельства. 8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.2. 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.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор заключен на 5 лет и вступает в действие с «06» 02 2016 г.

9.2. 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.Характеристика, состав и состояние общего имущества многоквартирного дома.
2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
3. Сведения о доле Собственника в помещении по правоустанавливающему документу.
4. Размер платы за содержание и ремонт помещения и размер платы за коммунальные услуги.

10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ»
ООО УК «Южный»
Московская обл.,г. Красногорск,
ул.Промышленная д.42 (помещение III)
ОГРН 1075024001645
ИНН 5024085958
ПАО Сбербанк г.Москва
р/с 40702810240210102513
БИК 044525225
к/с 30101810400000000225

Генеральный директор
ООО УК «Южный»

_____ *С.В.Вольман*

«___» _____ 20___ г.

м.п.

«СОБСТВЕННИК»

Фамилия: Докучаева
Имя: Наталья
Отчество: Степановна

Паспорт: серии 4602 *№* 075257
Выдан Красногорским УВД Моск. обл. «03» 01 2002
Адрес регистрации: М.О. г. Красногорск ул Заводская д 24 кв 4
Место проживания: _____

_____
подпись

«06» 02 2016г.

Приложение № 1
к Договору №_____ от «__»_____ 20__ г.
на управление многоквартирным домом

Характеристика, состав, состояние общего имущества многоквартирного жилого дома расположенного по адресу: МО, г.Красногорск, ул. Заводская , д. 24

Наименование	Ед.изм.	Показатели
Общая площадь	кв.м.	3485,70
Количество этажей	шт	5
Количество квартир - всего	шт.	70
в том числе: 2-комнатные	шт.	60
3-комнатные	шт.	10
Общая площадь жилых помещений	кв.м	3176,30
Общая площадь мест общего пользования	кв.м	309,40
Наименование общего имущества	**Наличие Имущества в доме (есть, нет)**	**Техническое состояние имущества**
Межквартирные лестничные площадки, лестницы	есть	Удовлетворительно
Иные шахты (дымовые)	есть	Удовлетворительно
Кровля (металлическая)	есть	Удовлетворительно
Ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома	есть	Удовлетворительно
Санитарно-техническое оборудование, обслуживающее более одного помещения (система отопления, водоотведения, хвс)	есть	Удовлетворительно

Приложение № 2
к Договору №24/4 от «06» 02 2016 г.
на управление многоквартирным домом

Перечень коммунальных услуг, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

1.По текущему ремонту и обслуживанию внутридомового инженерного оборудования и ремонту конструктивных элементов жилых зданий:

1.1. ***Крыши*** :

- весенние и осенние технические осмотры,
- работы по устранению неисправностей кровли (кроме полной замены), включая узлы примыкания к конструкциям покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и пр.места проходов через кровлю.

1.2. ***Перекрытия:***

- Частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий (участков междубалочного заполнения, дощатой подшивки, отдельных балок). Восстановление засыпки и смазки. Антисептирование и противопожарная защита древесины.

1.3. ***Оконные и дверные заполнения:***

- смена оконных и дверных приборов в местах общего пользования (подъезды, чердаки, подвалы)
- Замена разбитых стекол в местах общего пользования

1.4.***Перегородки:***

- укрепление, усиление, смена отдельных участков деревянных перегородок в местах общего пользования
- заделка трещин в плитных перегородках, перекладка отдельных участков в местах общего пользования.

1.5. ***Лестницы , крыльца, зонты, козырьки над входами в подъезды***:

- заделка выбоин, трещин ступеней и площадок
- восстановление или замена отдельных элементов крылец,
- восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы
- ремонт входной группы (входной блок, тамбур)

1.6. ***Полы***

- замена отдельных участков покрытия полов в местах общего пользования

1.7.***Стены:***

- заделка трещин, расшивка швов, восстановление облицовки и переделка отдельных участков кирпичных стен площадью до 2кв.м.
- прочистка и ремонт вентиляционных каналов и вытяжных устройств.

1.8.***Фундаменты и стены подвальных помещений:***

- Заделка и расшивка стыков, швов, трещин, восстановление местами облицовки фундаментных стен со стороны подвальных помещений, цоколей.

1.9.***Внутренняя и наружная отделка:***

- штукатурно-малярные работы в местах общего пользования – 1 раз в 10лет.

1.10. ***Работы, выполняемые при подготовке зданий к эксплуатации в весенне-летний период:***

- проверка состояния и укрепление водосточных труб, колен, воронок, устранение засоров ливневой канализации , снятие пружин на входных дверях, осмотр открывающихся элементов окон, ворот, дверей, уборка мусора с чердаков и подвалов,
- консервация системы центрального отопления(снятие или установка заглушек на задвижках вводов)
- работы по раскрытию продухов в цоколях и вентиляции чердаков. Осмотр кровель, фасадов и полов в подвалах, контроль за исправным состоянием швов и соединение металлических конструкций, стыков железобетонных конструкций и др.несущих и ограждающих конструкций, выявление возможных повреждений в результате атмосферных и др.воздействий.

1.11. ***Работы, выполняемые при подготовке зданий к эксплуатации в осенне-зимний период:***

- утепление чердачных перекрытий, трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях, бойлеров, ремонт чердачных деревянных перекрытий, ремонт трубопроводов в чердачных и подвальных , укрепление и ремонт парапетных ограждений, остекление, замена и закрытие чердачных слуховых окон, ремонт входных дверей, ремонт и прочистка дымовентиляционных каналов, ремонт и установка пружин на входные двери, проверка состояния желобов и водостоков, контроль за состоянием кровли и устройств по отводу атмосферных осадков и талых вод с крыши, очистка кровли от мусора и грязи.
- ремонт, регулировка и испытание систем водоснабжения и центрального отопления
- заделка продухов в цоколях и вентиляции на чердаках зданий.

1.12.***Центральное отопление, вентиляция, водопровод и канализация, горячее водоснабжение (внутридомовые системы):***

- смена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной и регулирующей арматуры, замена вводов по холодной, горячей воде и систем отопления, замена сальных радиаторов при течи в местах общего пользования,
- восстановление разрушенной тепловой изоляции,
- гидравлическое испытание и промывка системы (регулирующих диафрагм с увеличением или уменьшением входных отверстий для предъявления их теплоснабжающим организациям, разборка, очистка и проверка грязевиков, воздухосборников, компенсаторов) в местах общего пользования.
- уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий в местах общего пользования.
- ремонт или замены регулирующей арматуры в местах общего пользования.
- промывка систем канализации, устранение засоров в стояках, лежаках на выходах из дома в канализационных колодец.

1.13.***Электротехнические и слаботочные устройства:***

- замена неисправных участков электрической сети здания, осмотр изоляции проводов, распаячных коробок, паек кабелей и проводов в местах общего пользования, ремонт линий эл.питания освещения подвального помещения, замена светильников, ламп, выключателей, розеток в общем имуществе дома.
- замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей водно-распределительных устройств, щитов, выявление и устранение неисправностей: проверка болтовых соединений, проверка наконечников эл.проводов, проверка изоляции эл.проводов, замена отдельных деталей, узлов, агрегатов, проверка прочности крепления мест присоединения контура повторного заземления, перетягивание, ремонт или смена отдельных участков эл.сетей, проверка исправности штепсельных розеток, выключателей, предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей, вставок. При выходе их из строя – замена, в местах общего пользования. Проверка схем учета электроэнергии , проверка болтовых соединений, прочности контакта в сжимах, изоляции эл.провода, приборов учета электроэнергии, побочных предохранителей – при выходе из строя – замена в местах общего пользования, выявление несанкционированных подключений дополнительных линий электропитания.

2. Санитарное содержание жилых зданий и придомовой территории :

- уборка придомовой территории,
- уборка лестничных клеток,
- уборка мусоропроводов,
- уборка контейнерных площадок,
- услуги сторонних организаций :

- электроэнергия в местах общего пользования (л/клетки, чердаки, подвалы,лифты),

- СЭС- дезинсекция и дератизация мест общего пользования (подвалы) – обработка от грызунов и насекомых,

- вывоз мусора

- техническое обслуживание лифтов

- обслуживание внутридомового газопровода

3 Коммунальные услуги:

- холодное, горячее водоснабжение
- водоотведение (канализация)
- теплоснабжение

Данный перечень может изменяться с согласия собственников в порядке установленном действующим законодательством.

Приложение № 3
к Договору №24/4 от «06» 02 2016 г.
на управление многоквартирным домом

Сведения
о доле собственника (ов) жилого помещения № 4
по ул. Заводская д. 24 в общем имуществе

N п/п	ФИО собственника	Общая площадь квартиры (кв.м)	Доля в праве собствен-ности	Сведения о правоустанав-ливающих документах
1	Докучаева Наталья Степановна	44,50	1	50-НВN 101791 от 25.12.2007г

Приложение № 4
к Договору №24/4 от «06» 02 2016г.
на управление многоквартирным домом

Размер платы за содержание и ремонт Помещения и размер платы за коммунальные услуги

Адрес помещения: МО, г.Красногорск , ул. Заводская, д. 24

1.	**Услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме**		
1.1.	Стоимость услуг и работ по управлению	Руб/кв.м. общей площади	28.06
1.2	Взнос на капремонт	руб/кв.м.	8.3
2.	**Коммунальные услуги**		
2.1.	Холодное водоснабжение	руб./куб.м.(чел.)	23.21 (155.23)
2.2.	Водоотведение (канализация)	руб./куб.м.	27.53 (184.12)
2.3	Электроэнергия ОДН	руб./кВт.	4.54
3.	Прочие услуги:		
3.1	Антенна	руб.(абонентская плата)	145.00
3.2	Домофон	руб.(абонентская плата)	40.00

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

Дата выдачи: "25" декабря 2007 года

Документы-основания: Договор передачи №33104/01 от 14.12.2006г
Свидетельство о праве на наследство по закону, выдал нотариус Красногорского нотариального округа Московской области Романькова Л.С. 29.11.2007г., реестровый номер 2н-766

Субъект (субъекты) права: Докучаева Наталья Степановна, дата рождения 15.03.1925г., место рождения: с. Буда, Думиничского р-на, Калужской области, гражданство Гражданин РФ, пол: женский, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 46 02 № 075257, выдан 03.01.2002г. Красногорским УВД Московской области, код подразделения 503-038; адрес постоянного места жительства: Россия, Московская область, г.Красногорск, ул.Заводская, д.24, кв.4

Вид права: Собственность

Объект права: 2-комнатная квартира, назначение: жилое, общая площадь 44,50кв.м, этаж 1, адрес объекта: Московская область, г.Красногорск, ул.Заводская, д.24, кв.4

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-11/023/2007-012

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" декабря 2007 года сделана запись регистрации № 50-50-11/080/2007-011

Регистратор Сизьмина Т. Я.

М.П.

(подпись)

50- HBN 101791