
(Фамилия Имя Отчество собственника (ов))

являющийся (являющиеся) на основании _____

(правоустанавливающие документы о праве на Помещение) именуемый(ые) в дальнейшем «Собственник» Помещения, расположенного по адресу: Московская обл. г.Подольск, Бородинский бульвар, дом № 12, кв.(помещение) № _____, общей площадью _____ кв.м, с одной стороны и

ООО «Управляющая компания «Любимый дом», в лице директора Хамовича Андрея Викторовича, действующего на основании Устава предприятия, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», руководствуясь действующим законодательством, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Настоящий Договор заключен в соответствии с требованиями Жилищного кодекса и постановлений Правительства Российской Федерации.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и указаны в настоящем Договоре.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора:

- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника в принадлежащих ему жилых помещениях, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также лицам, проживающим в жилом помещении, принадлежащем Собственнику;
- обеспечение благоприятных и безопасных условий нахождения Собственника в принадлежащих ему нежилых помещениях, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также лицам, находящимся в нежилых помещениях, принадлежащих Собственнику.

2.2. Управляющая организация в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, а собственник обязуется своевременно и в полном объеме оплачивать жилищные и коммунальные услуги. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в приложении № 1 к настоящему Договору.

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) адрес Многоквартирного дома: Московская обл., г.о.Подольск, Бородинский бульвар, дом 12;
- б) номер технического паспорта БТИ или УНОМ – 206:063-34397;
- в) проект, серия, тип постройки - типовой;
- г) год постройки – 2018;
- д) этажность – 7-9-11-13-14
- е) количество квартир - 361; количество нежилых помещений - 13
- ж) общая площадь помещений – 32 339,9 кв. м;
- з) общая площадь жилых помещений – 20 480,4 кв. м;
- и) общая площадь нежилых помещений – 1876,7 кв. м;
- к) степень износа по данным государственного технического учета – 0 %;

2.5. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности или иного права владения на

помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

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

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами и положениями настоящего договора. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги (холодное водоснабжение (ХВС), канализование (водоотведение), горячее водоснабжение (ГВС), теплоснабжение, электроснабжение, освещение мест общего пользования (МОП)) Собственнику помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в соответствие с требованиями нормативно-правовых актов, регламентирующих порядок оказания таких услуг и заключенных договоров с ресурсоснабжающими организациями.

3.1.4. На основании отдельных договоров с поставщиками услуг обеспечивать предоставление следующих услуг:

- интернета;
- радиовещания;
- телевидения;
- видеонаблюдения;
- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;
- другие дополнительные услуги.

Услуги, указанные в п. 3.1.4 настоящего договора, предоставляются при наличии технической возможности в соответствии с требованиями жилищного законодательства. До момента избрания управляющей организации собственниками помещений или назначения управляющей организации по результатам конкурса, управляющая организация имеет право заключить договор на оказание услуг, указанных в п. 3.1.4 не более, чем с двумя поставщиками таких услуг по предварительному согласованию с застройщиком.

3.1.5. Принимать от Собственника (арендатора, нанимателя помещений) плату за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, форма которого определяется Управляющей организацией на основании нормативных актов РФ.

3.1.6. Требовать внесения платы от Собственника в случае непоступления от него платы настоящего Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения действующего жилищного законодательства РФ и настоящего договора.

3.1.7. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомлять Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника или его представителя в период и сроки, установленные законодательством РФ, в том числе трудовым законодательством, и настоящим Договором.

3.1.8. Обеспечить выполнение работ 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 нормативами.

3.1.9. Организовать и вести прием Собственников или их представителей по вопросам, касающимся данного Договора:

- на получение информации по запросу Собственника или отказ в ее предоставлении;
- по жалобам, заявлениям и претензиям, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора;
- иных обращений.

Размещать на сайте управляющей организации, на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника иными способами.

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

3.1.11. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.1.12. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме (в случае применения цен за

содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых органами государственной власти и местного самоуправления), путем размещения такой информации на платежных документах, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.13. Обеспечить выдачу Собственнику платежных документов не позднее 05 числа месяца, следующего за месяцем, в котором были предоставлены жилищно-коммунальные услуги. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.14. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) вписки из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы. При этом срок подготовки указанных документов не должен превышать 5 (пяти) рабочих дней.

3.1.15. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и внести соответствующую информацию в техническую документацию на Многоквартирный дом.

3.1.16. Не менее чем за 2 (два) 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.

3.1.17. По требованию Собственника производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих 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, пени).

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

3.1.19. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.20. При условии действия п. 3.1.4 настоящего договора, не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в Многоквартирном доме.

Содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в Многоквартирном доме и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации, направляются на оплату услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, если это определено решением общего собрания Собственников.

3.1.21. Заключить за отдельную от настоящего Договора плату договор страхования объектов общего имущества Собственника со страховой организацией (в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений).

3.1.22. Принять участие в программе льготного страхования жилых помещений Собственника, заключив со страховой организацией соответствующий агентский договор, позволяющий Собственнику жилого помещения вносить страховые платежи за свое помещение по платежному документу, предоставляемому Управляющей организацией, в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений.

3.1.23. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.24. В случае неисполнения, просрочки исполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, а также в случае неисполнения обязательств по оплате коммунальных ресурсов ресурсоснабжающим организациям, устранение указанных обстоятельств либо компенсация их последствий производится за счет средств Управляющей организации.

3.1.25. Требовать заключения договоров страхования гражданской ответственности подрядных организаций, привлекаемых к выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.26. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.27. По заявке Собственника помещения обеспечить за плату предоставление контейнера для складирования и последующего вывоза крупногабаритного и строительного мусора.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору третьим лицам (организациям, индивидуальным

предпринимателям, физическим лицам).

3.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, в том числе за период с момента ввода многоквартирного дома в эксплуатацию, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, вплоть до ограничения/прекращения предоставления услуг по энергоснабжению, водоотведению и водопотреблению (ГВС и ХВС). За неоплату собственником помещения жилищно-коммунальных услуг более двух месяцев подряд, Управляющая организация имеет право без повторного уведомления провести ограничение/прекращение предоставления услуг по энергоснабжению, водоотведению и водопотреблению (ГВС и ХВС) всех одновременно или только части из них по своему решению через десять дней после направления любым из указанных способов: почтовым отправлением, по электронной почте, факсом и/или телеграммой письменного уведомления Собственнику-должнику о задолженности и/или неоплате Собственником помещения задолженности в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента направления уведомления о задолженности.

3.2.5. Готовить предложения общему собранию собственников помещений для внесения их на рассмотрение. В необходимых случаях организовывать проведение общих собраний Собственников помещений.

3.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственника (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

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

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех потребителей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на его льготы и лиц, зарегистрированных в помещении(ях) собственника.

Собственник обязан вносить плату за помещение и коммунальные услуги в безналичном порядке.

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для 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. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины промышленного назначения, 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 выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройство или перепланировку 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 в Многоквартирном доме;
- 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:
 - до 8 часов 00 минут и с 21 часа 00 минут в будние дни (с понедельника по пятницу включительно);
 - до 10 часов 00 минут и с 22 часов 00 минут в выходные (суббота, воскресенье) и установленные в соответствии с федеральным законодательством нерабочие праздничные дни;
 - с 13 часов 00 минут до 15 часов 00 минут ежедневно;
 - до 9 часов 00 минут и с 19 часов 00 минут в будние дни, до 10 часов 00 минут и с 19 часов 00 минут по субботам, круглосуточно в воскресенье и установленные в соответствии с федеральным законодательством нерабочие праздничные дни в квартирах и помещениях общего пользования в многоквартирных домах, а также при проведении переустройства, перепланировки, ремонтных работ в жилом помещении в многоквартирном доме или ремонтных работ в нежилом помещении, не принадлежащем на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме;
- л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке

помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение 5 (пяти) рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за 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 количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);

- 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).

3.3.5. 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 помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в рабочие дни с 08.00 до 17.00 в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. 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, связанных с выполнением его обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать за свой счет 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 (доверенность) Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за жилищно-коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

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. Отвечать за действия нанимателя/арендатора данного помещения в случае сдачи его внаем или в аренду, как за собственные действия Собственника.

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

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Размер платы Собственника за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику согласно положениям Гражданского кодекса и Жилищного кодекса Российской Федерации.

Размер платы для Собственника устанавливается по ценам и ставкам за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. метр в месяц, устанавливаемый органами местного самоуправления г.о.Подольск, на очередной календарный год (если на общем собрании собственников помещений не принято решение о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения). Плата не должна быть менее ставок, существующих в г.о.Подольск.

4.2. Размер платы указан в приложении № 2 к настоящему договору в соответствии с Постановлением Главы Городского округа Подольск от 01.06.2017 № 726-П «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения».

Период действия размера платы, указанной в приложении № 2 к настоящему договору, определяется сроком действия Постановлением Главы Городского округа Подольск от 01.06.2017 № 726-П «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения». В случае изменения, уточнения размера платы за содержание жилого помещения, внесения дополнений в Постановление или принятие нового постановления о размер платы за содержание помещения применяются новые размеры платы по умолчанию. При этом Стороны дополнительных соглашений к настоящему договору об изменении размера платы за содержание помещения в многоквартирном доме не заключают, а Управляющая организация применяет новые размеры платы за содержание помещения со дня вступления в силу

соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти (местного самоуправления).

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

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, а при отсутствии или неисправности индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с учетом коммунальных ресурсов, потребленных организациями, расположенными вне Многоквартирного дома, но подключенными к его инженерным сетям, в соответствии с положениями настоящего Договора.

4.5. Плата за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги в Многоквартирном доме вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией или иной организацией по поручению Управляющей организации. В случае предоставления платежных документов позднее 8-го числа месяца, следующего за отчетным, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

4.7. Форма и содержание платежного документа определяется управляющей организацией и должны обеспечивать полноту, наглядность и понятность сведений, указываемых в документе.

4.8. Сумма начисленных в соответствии с настоящим Договором пеней не может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается в общем платежном документе. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

4.9. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для невнесения платы за помещение и за отопление, а также за иные предоставленные жилищно-коммунальные услуги.

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

4.11. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, определенном действующими нормативно-правовыми актами и условиями настоящего договора.

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

4.13. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

4.13. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату на основании утвержденных Управляющей организацией тарифов и указываются отдельной строкой в квитанции об оплате.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника.

5.2. 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, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости непредоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения, произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.4 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени, которые рассчитываются в соответствии со ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.4. При выявлении Управляющей организацией 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.

5.5. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме,

возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ 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 и уполномоченными органами, осуществляющими государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, в соответствии с их полномочиями.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;
- неправомерных действий Собственника.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора.

Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна включать представителей Управляющей организации, Собственника, а также и других лиц.

6.4. 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, 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.

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых вручается Собственнику, а второй - Управляющей организации. При необходимости заверенные копии акта и прилагаемых к нему документов направляются третьей стороне.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор не может быть расторгнут в одностороннем порядке.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 8.3 настоящего Договора или избрания (назначения) иной управляющей организации. При избрании (назначении) иной управляющей организации настоящий договор расторгается автоматически с момента избрания (назначения) иной управляющей организации, если иное не определено решением общего собрания собственников или иным документом.

7.2.1. В случае, если управляющей организацией будет избрана (назначена) управляющая организация ООО «Управляющая компания «Любимый дом», с которой заключен настоящий договор, то условия настоящего договора остаются без изменения, настоящий договор не перезаключается и продолжает действовать в течение пяти лет, если иной срок не будет предусмотрен решением общего собрания собственников МКД. В этом случае п. 9.1 договора в предыдущей редакции прекращает своё действие с момента принятия решения общим собранием собственников помещений МКД об избрании управляющей организацией ООО «Управляющая компания «Любимый дом».

7.2.2. В случае, если решением общего собрания собственников помещений на любую из Сторон (Управляющую организацию и/или Собственника помещения) будут возложены дополнительные обязанности и/или изменены обязанности, то такие обязанности Сторона должна исполнять на основании протокола общего собрания собственников помещений в МКД. При этом дополнительные соглашения к настоящему договору в письменной форме Сторонами не заключаются.

7.2.3. В случае, если решением общего собрания собственников помещений любой из Сторон (Управляющей организации и/или Собственнику помещения) будут даны дополнительные права и/или изменены права, то такие права Сторона должна исполнять на основании протокола общего собрания собственников помещений в МКД. При этом дополнительные соглашения к настоящему договору в письменной форме Сторонами не заключаются.

7.3. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

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

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

7.6. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной Договора путем подписания дополнительного соглашения к настоящему договору.

7.7. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному Общим собранием Собственников, а в отсутствии такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

7.8. В установленном законодательством случаях Договор расторгается в судебном порядке.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

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

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

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором об управлении многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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

8.4. 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 срок до заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, или избрания на общем собрании указанной в настоящем договоре управляющей организации или иной управляющей организации.

9.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними с момента (даты) подписания акта приема-передачи помещения его Собственником от Застройщика, а у Застройщика – с момента ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

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

Приложения:

1. Состав и состояние имущества в Многоквартирном доме.
2. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту.
3. Расчет размера платы за услугу «Охрана» дома за 1 месяц
4. Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

10.1. Собственник (Собственники)

10.1.1. _____

Дата рождения _____

Паспорт _____ № _____

Выдан _____

Адрес регистрации _____

Контактный телефон, эл. почта _____

10.1.2. _____

Дата рождения _____

Паспорт № _____

Выдан _____

Адрес регистрации _____

Контактный телефон, эл. почта _____

10.1.3. _____

Дата рождения _____

Паспорт № _____

Выдан _____

Адрес регистрации _____

Контактный телефон, эл. почта _____

10.1.4. Управляющая организация: **ООО "Управляющая компания" Любимый дом"**

Юридический и почтовый адрес: 142108, Московская обл., г. Подольск, Бородинский бульвар, дом 5, помещение 6.

ИНН 5036145658, КПП 503601001

р/с 40702810740000003160 в ПАО "Сбербанк России", к/с 30101810400000000225, БИК 044583001

ОКПО 39805636, ОГРН 1145074015349

Телефон: 8 (4967) 50-59-60, эл. почта : ukldom@mail.ru , сайт : uk-ldom.ru .

Собственник (представитель собственника):

Управляющая организация:

Директор ООО «УК «Любимый дом»

Хамович А.В.

от " _____ " _____

**Состав и состояние имущества многоквартирного
дома по адресу:
г.о. Подольск, Бородинский бульвар, дом 12**

1. Помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме:

- межквартирные лестничные площадки,
- лестницы,
- лифты,
- лифтовые и иные шахты,
- коридоры,
- технические этажи,
- чердаки,
- подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы),
- крыши,
- ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома,
- механическое оборудование,
- электрическое оборудование,
- санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме, в соответствии с постановлением правительства Российской Федерации № 491 от 13 августа 2006 года действующей редакции,
- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке;
- ИТП (индивидуальный тепловой пункт);
- система дымоудаления и пожаротушения;
- Домофон;
- Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов.

2. К помещению Собственника относится жилое или нежилое помещение, которое приобретено им в многоквартирном доме, оборудование в этом помещении, ограждения лоджии (балкона), все оконные рамы с остеклением.

3. Собственник помещения предупрежден, что демонтаж системы воздуховодов, пожарной сигнализации, находящейся в помещении, является компонентом централизованных систем воздуховодов и пожарной сигнализации дома и не подлежат самостоятельному демонтажу и реконструкции.

3. Состояние общего имущества многоквартирного дома находится в исправном состоянии.

Собственник(и) (представитель собственника):

Управляющая организация:
Директор ООО «УК «Любимый дом»

_____ Хамович А.В.

ПЕРЕЧЕНЬ

работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома по адресу:
Московская обл., Г. о. Подольск, Бородинский бульвар, дом 12,
площадью жилых и нежилых помещений - 22 357,1 кв.м.

	Перечень работ и услуг	Плата за месяц, рублей	Размер платы за содержание жилого помещения в мес., руб./кв.м общей площади помещений
1	Плата за содержание жилого помещения, в том числе:	886 682,59	39,66
1.1	услуги и работы по содержанию общего имущества в т.ч.:	684 797,97	30,63
	мест общего пользования (МОП)	63 941,31	2,86
	придомовой территории	95 911,96	4,29
	инженерных систем тепло-водо-электроснабжения	246 822,38	11,04
	лифтов	103 513,37	4,63
	противопожарного оборудования	42 925,63	1,92
	индивидуального теплового пункта	59 469,89	2,66
	запирающие устройства, домофоны и доводчики	21 909,96	0,98
	прочие расходы	17 885,68	0,80
	ремонт/восстановление общего имущества в результате вандальных действий	32 417,80	1,45
1.2	текущий ремонт подъездов	58 128,46	2,60
1.3	услуги расчетно-кассового центра	26 157,81	1,17
1.4	организация приема и передачи в органы рег.учета документов для регистрации и снятия с рег. Учета граждан РФ по месту пребывания и по месту жительства в пределах РФ	10 284,27	0,46
1.5	организация и содержание системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи	7 824,99	0,35
1.6	сбор, транспортировка и утилизация твердых бытовых отходов	99 489,10	4,45
2	Плата за коммунальные ресурсы на общедомовые нужды*, в том числе:	66 400,59	2,97
2.1	горячее водоснабжение на общедомовые нужды	4 918,56	0,22
2.2	холодное водоснабжение на общедомовые нужды	670,71	0,03
2.3	электроснабжение на общедомовые нужды	60 811,31	2,72

* - Размер платы указан в соответствии с Постановлением Главы Городского округа Подольск от 01.06.2017 № 726-П «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения»; ** - плата за коммунальные ресурсы на общедомовые нужды устанавливается в порядке и пределах, определяемых законодательством Московской области и Российской Федерации.

Собственник(и) (представитель собственника):

Управляющая организация:
Директор ООО «УК «Любимый дом»

Хамович А.В.

от " " _____

Расчет размера платы за услугу «Охрана» дома за 1 месяц

Адрес дома	Общая площадь дома, кв. м	Стоимость услуги, руб./месяц	Плата, руб./кв.м
Г.о.Подольск, Бородинский бульвар, дом 12	22 357,1	100 0000	4,47
Всего:	22 357,1	100 000	4,47

Услуга «Охрана» оказывается Исполнителем в круглосуточном режиме одного поста с привлечением охранников лицензированного частного охранного предприятия.

Собственник(и) (представитель собственника):

Управляющая организация:

АКТ
по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования
между Управляющей организацией и Собственником (Собственниками)

Настоящий АКТ составлен между ООО «УК «Любимый дом», в лице директора Хамовича А.В, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Управляющая организация, с одной стороны, и

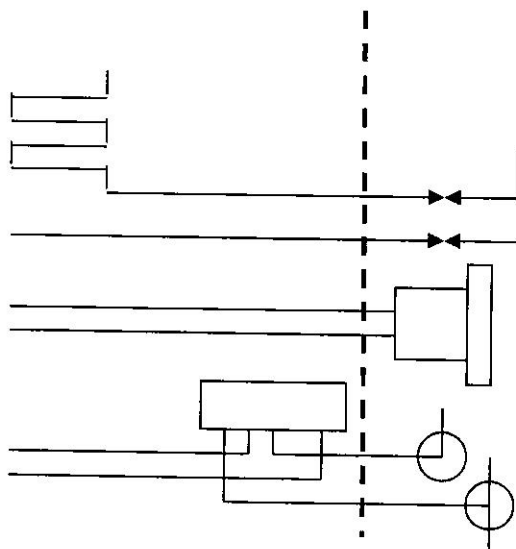
именуемый в дальнейшем Собственник (-ки), с другой стороны, о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником (-ми) обозначена пунктирной линией на нижеприведенной схеме.
2. Собственник(-ки) несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение Собственника(-ков).
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий) составляется при необходимости аварийный акт в течение трех рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника (Собственников)
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации (в т.ч.аварий) составляется при необходимости аварийный акт в течение трех рабочих дней. ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственником за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.
5. В случае ограничения Собственнику доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника*
6. При привлечении Собственником (Собственниками) сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника (Собственников) и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу многоквартирного дома, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Собственник (Собственники). Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника (Собственников).*

* В указанных случаях вывоз аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником (Собственниками) дополнительно в соответствии с утвержденными расценками.

Собственник(-и):

Управляющая организация:



Отопление - до первого вентиля (вкл.) на стояке отопления перед распределителем

ГВС – до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении

ХВС – до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении

КНС - до первого раструба в помещении

Электрическая сеть – до электросчетчика

Собственник (Собственники):

Управляющая организация:

Хамович А.В.