ДОГОВОР

УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ МЕЖДУ УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТОРОИТЕЛЬСТВА И УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

№ УК /\_\_\_\_- \_\_\_\_\_\_/2015

|  |  |
| --- | --- |
| г. Москва | «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2015 г. |

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «УЮТНЫЙ ДОМ» (ООО УК «Уютный дом», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице Директора Вашуркина Дмитрия Евгеньевича действующего на основании Устава с одной стороны и Участник долевого строительства, документ, удостоверяющий личность \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_серия\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(или представитель Участника в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

*действующего в соответствии с полномочиями, основанными на* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) именуемый в дальнейшем «Участник», действующий от своего имени, заключили настоящий Договор о следующем:

**1. Общие положения**

* 1. Настоящий договор заключен на основании:

- Инвестиционного договора по строительству малоэтажного жилого квартала № 002/2012-МИСК от 06 марта 2012г.;

- Договора аренды земельного участка № 55/2012-МИСК от «01» августа 2012 г.;

- Разрешения на строительство № RU50524000-488 от 29.06.2012г.;

- ДОГОВОРА № ДДУ-013/ 35 участия в долевом строительстве от «20» декабря 2014г.

- Протокола общего собрания Участников долевого строительства № 1 от 8 февраля 2015г.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Участников долевого строительства помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, поселение Первомайское, д. Горчаково, дом 13, (далее - «Жилой дом») и определены условиями настоящего Договора.

1.3. Участник - лицо, вносящее Застройщику денежные средства для строительства (создания) Объекта долевого строительства (Квартира) на условиях Договора долевого участия с учетом требований Инвестиционного договора по строительству малоэтажного жилого квартала № 002/2012-МИСК от 06 марта 2012 г. по адресу Жилого дома, находящимся в многоквартирном доме.

Доля на общее имущество в многоквартирном доме Участника в этом доме пропорциональна размеру общей площади Объекта долевого строительства (Квартиры).

1.4. Общее имущество Жилого дома - помещения в Жилом доме, не являющиеся  
частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Жилом доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, иные шахты, коридоры,  
технические этажи, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное  
обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технический этаж или подполье), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Жилого дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Жилом доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, а так же Земельный участок, на котором расположен Жилой дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Жилого дома объекты, расположенные на указанном Земельном участке (далее по тексту - «общее имущество в Жилом доме»). Границы и размер Земельного участка, на котором расположен Жилой дом, определены в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

1.5. Члены семьи Участника долевого строительства имеют право пользования данной квартирой наравне с его Участником, если иное не установлено соглашением между Участником и членами его семьи. Иное лицо, пользующееся квартирой на основании договора найма либо соглашения с Участником, владеющим данной квартирой, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями договора найма либо соглашения.

**2. Предмет Договора**

2.1. Настоящий Договор заключен в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечения сохранности, управления, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также обеспечения Участника жилищными и коммунальными услугами.

2.2.Управляющая организация, в соответствии с приложениями указанными в п.3.1.4., обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, предоставлять коммунальные услуги законным пользователям квартир, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

2.3. Состав и состояние общего имущества многоквартирного жилого дома, в отношении которого осуществляется управление, указан в Договоре долевого участия**.**

2.4. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – квартирой Участника является:

- по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);

- на системе холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояков трубопроводов, расположенный в квартире. При отсутствии вентилей - по первым сварочным соединениям на стояках. Квартирные счетчики не принадлежат к общему имуществу;

- на системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в квартире;

- на системе электроснабжения - входные соединения клеммы автоматических включений, расположенных в этажном щитке.

- на системе газоснабжения - отсекающая арматура (первый запорный кран) газопровода, расположенного в квартире.

Все элементы технологического и инженерного оборудования относятся к общему имуществу многоквартирного дома.

**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 Участника в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных нормативных актов.

3.1.2. В день подписания Акта приема передачи Объекта долевого строительства (Квартиры) подписать договор управления многоквартирным домом с Участником в порядке, установленном ст.445 ГК РФ.

3.1.3. Оказывать услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с **приложением № 1** к настоящему Договору и являющихся неотъемлемой частью Договора.

3.1.4. Предоставлять коммунальные услуги в соответствии с обязательными требованиями, установленными действующим законодательством Российской Федерации (Холодное водоснабжение, Водоотведение, Электроснабжение, Газоснабжение, Вывоз твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора), в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.

3.1.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Участника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащей Участнику квартиры, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.6. От своего имени, в интересах Участника:

- заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями.

- заключать договоры на электро/газоснабжение жилых помещений многоквартирного дома;

- осуществлять контроль за соблюдением договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет;

- самостоятельно или с привлечением других лиц обслуживать внутридомовые инженерные системы;

- при наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно, в течение последней недели месяца, снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета. По требованию Участника в течение одного рабочего дня, следующего за днем обращения, предоставить ему указанный журнал;

- производить в установленном законодательством порядке уменьшение размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность;

- вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) Участников на объем и качество предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества коммунальных услуг, учет их исполнения;

- в течение 2 рабочих дней с даты получения жалобы (заявления, требования, претензии) направлять Участнику извещение о ее приеме и последующем удовлетворении либо об отказе в ее удовлетворении с указанием причин отказа;

-по требованию Участника направлять своего представителя для выяснения причин не предоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества с составлением соответствующего акта, а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Участника в связи с авариями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг;

- не позднее 3-х дней до проведения плановых работ внутри жилого помещения согласовать с Участником (иным лицом) время доступа в это помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри жилого помещения.

- производить по требованию Участника сверку платы за жилое помещение и коммунальные услуги и не позднее 3-х рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления Участнику платежей с учетом соответствия качества предоставляемых услуг требованиям законодательства Российской Федерации и Договору, а также правильность начисления установленных федеральными законами и договором неустоек (штрафов, пеней);

3.1.7. Разместить на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом:

- наименование Управляющей организации, адрес месторасположения;

- адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийной или аварийно-диспетчерской служб;

- перечень предоставляемых услуг;

- порядок и форма оплаты коммунальных услуг

-параметры качества предоставления коммунальных услуг;

предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством Российской Федерации;

3.1.8. Информировать Участника путем размещения соответствующей информации на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка;

- в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома или жилого дома (в случае его личного обращения - немедленно), о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг;

- о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва;

- о изменении тарифов на коммунальные услуги;

- порядок и форма оплаты коммунальных услуг;

- параметры качества предоставления коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством Российской Федерации;

- нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

3.1.9. В части осуществления эксплуатации, технического обслуживания соблюдать требования Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда установленных действующим законодательством Российской Федерации:

- обеспечить соответствие санитарного и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме требованиям, предъявляемым к санитарному и техническому состоянию жилых помещений;

- принять меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Участников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

- представлять законные интересы Участников в отношениях с третьими лицами;

- контролировать своевременное внесение Участниками установленных настоящим Договором платежей и осуществлять сбор установленных Договором платежей;

- вести делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

- обеспечить сохранность документации, полученной от Застройщика, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

- рассматривать предложения, заявления, жалобы Участника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные законодательством сроки;

3.1.10. Предоставлять Участнику необходимые выписки, справки, иные документы в следующие сроки и порядке:

- документы, необходимые для производства перевода помещений из жилого в нежилое, перепланировки, в течение трех рабочих дней с момента обращения;

- документы, необходимые для оформления и получения Участниками и членами их семей субсидий и льгот, предусмотренных законодательством, в течение рабочего дня с момента обращения;

- справки о составе семьи, выписки из карточек регистрации, поквартирных карточек, домовой книги в течение рабочего дня с момента обращения.

3.1.11. Представлять Участнику отчет о выполнении Договора не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. Отчет представляется в письменном виде каждому Участнику, либо размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания Участников. В отчете указываются соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб Участников или иных пользователей помещений в Многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.12. Вести и хранить техническую и иную, связанную с управлением домом документацию, полученную от Застройщика Управляющей организации, вносить в нее изменения отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. За 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора, передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, комиссионно, по акту приема-передачи с участием представителя администрации поселения, вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ или любому будущему собственнику помещения в доме. Передача технической и иной, связанной с управлением домом документации управляющей организации получившей право на заключение договоров управления многоквартирными домами по конкурсу осуществляется в течении 30 дней с момента утверждения протокола конкурса.

3.1.13. По запросу Участника оказывать информационно-правовую помощь в отношении положений настоящего Договора.

3.1.14. Нести иные обязанности, предусмотренные ЖК РФ и принятыми в соответствии с ним федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

**3.2. Права Управляющей организации.**

3.2.1. Управляющая организация имеет право:

- взимать с Участников плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги в порядке предусмотренном федеральными законами и Договором, с начала выполнения обязательств;

- требовать внесения платы за содержание и ремонт помещения, за потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и Договором, - уплаты неустоек (штрафов, пеней);

- требовать от Участника полного возмещения убытков, возникших по его вине и (или) членов его семьи;

- в заранее согласованное с Участником время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб;

- осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и Договором.

3.2.2. Производить, согласно приложения № 1, осмотры технического состояния инженерного оборудования в квартире Участника, согласовав с последним дату и время осмотра.

3.2.3. Осуществлять контроль за целевым использованием жилых помещений, расположенных в многоквартирном доме, и применять меры, предусмотренные законодательством, в случае использования указанных помещений не по назначению.

3.2.4. В случае возникновения аварийной ситуации в помещении, находящемся во владении Участника квартиры, грозящей повреждением имущества других владельцев жилых и нежилых помещений (при отсутствии Участника, сведений о месте их работы, постоянном месте жительства либо нахождении в момент аварии), ликвидировать ее собственными силами и всеми возможными средствами. В случае необходимости проведения работ в квартире Участника для целей и в случае, указанных в данном пункте, доступ в квартиру производится в присутствии сотрудника внутренних дел и двух понятых.

3.2.5. Требовать от Участника возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества, оцененного в установленном законодательством порядке.

**3.3. Участник обязуется:**

3.3.1. Использовать помещения, находящиеся в его владении, исключительно по назначению.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.3. Не производить перенос инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

3.3.4. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;

3.3.5. Не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и отходами лестничные проходы и помещения общего пользования.

3.3.6. Не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 час.

3.3.7. Информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

**3.5. Участник имеет право:**

3.5.1.Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.3.1 настоящего договора.

3.5.2.Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку своего помещения и подсобных помещений, переоборудование балконов и лоджий, переустановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ и действующим законодательством РФ.

3.5.3. Реализовывать иные права, вытекающие из права владения квартирой, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.5.4. Контролировать выполнение обязательств Управляющей организации по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.5.5. Инициировать проведение общего собрания владельцев помещений по выбору способа управления и решения которого вступают в силу после окончания срока действия настоящего Договора.

3.5.6. Получать от исполнителя:

- сведения о состоянии расчетов по оплате жилого помещения и коммунальных услуг (лично или через своего представителя);

- акт о не предоставлении или предоставлении услуг по содержанию и ремонту жилого помещения, коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки;

- информацию об объемах и качестве коммунальных услуг, условиях их предоставления, изменения размера платы за коммунальные услуги и порядке их оплаты;

3.5.7. Быть, в соответствии с настоящими Договором полностью или частично освобожденным от оплаты коммунальных услуг в период временного отсутствия по месту постоянного жительства или за период не предоставления коммунальных услуг;

3.5.8. Требовать :

- уплаты исполнителем неустоек (штрафов, пеней) при не предоставлении услуг или предоставлении услуг ненадлежащего качества в порядке и в случаях, предусмотренных федеральным законами;

- возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Участника вследствие не предоставления или предоставления услуг ненадлежащего качества, а также морального вреда в порядке и размерах, определяемых в соответствии с законодательством РФ.

**4. Платежи по Договору**

4.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения установлен из расчета 15 рублей 1 кв. метра общей площади жилого помещения (КВАРТИРЫ), включая плату за работу и услуги по управлению многоквартирным домом, по содержанию и текущему ремонту общего имущества владельцев квартир в многоквартирном доме, что составляет **41103,0** **рубля** в месяц (2740,2 кв.м общая площадь жилых помещений Х 15 руб.).

4.2. Плата для Участников в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, в зависимости от уровня благоустройства.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для владельцев жилых и не жилых помещений в многоквартирном доме устанавливается одинаковым.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитываются по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций в порядке, установленном Федеральным Законом.

4.4. Участник вносит плату Управляющей организации не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным.

4.5. Плата вносится на основании платежных документов, представленных не позднее 10 - го числа месяца, следующего за расчетным.

4.6. Не использование Участниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном действующим законодательством.

4.7. В случае не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества Участник должен уведомить об этом Управляющую организацию.

4.8. Управляющая организация должна произвести перерасчет платы с Участником по факту предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

4.9. Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производится в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

4.10. Изменение размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производится в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

4.11.Оплату за оказанные коммунальные услуги Управляющая организация обязана перечислять на счета ресурсоснабжающих организаций.

**5. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией**

**ее обязательств по Договору управления и установление факта нарушения условий**

**настоящего Договора**

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

- получения от ответственных лиц Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ, не позднее 20 рабочих дней с даты обращения;

- 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 пп. 5.3. - 5.5. раздела 5 настоящего Договора;

- инициирования созыва внеочередного Общего собрания Участников с указанием даты, времени и места для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организацией на обращения Участника;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (Госжилинспекция, Госпожнадзор, ФГУЗ, Роспотребнадзор и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

5.2. В случае нарушения условий настоящего Договора составляется акт комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей:

- Управляющей организации (обязательно);

- Участника (члена семьи Участника), нанимателя (члена семьи нанимателя);

- подрядной организации;

- свидетелей (соседей) и других лиц.

Если в течение одних суток 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.

5.3. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Участника (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 Участника (члена семьи Участника), нанимателя (члена семьи нанимателя).

5.4. Акт составляется в присутствии Участника (члена семьи Участника), нанимателя (члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Участника (члена семьи Участника), 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 трех экземплярах. Один экземпляр акта вручается Участнику (члену семьи Участника), нанимателю (члену семьи нанимателя) под расписку.

5.5. Указанный акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Участником 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 Участником своей вины в возникновении нарушения и добровольного возмещения ущерба акт может не составляться, но оформляется расписка о возмещении ущерба.

**6. Ответственность сторон**

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

6.2. Размер убытков и неустойки при не предоставлении услуг, выполнении работ ненадлежащего качества устанавливается в соответствии с Гражданским законодательством и законодательством о защите прав потребителей.

6.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги Участник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

6.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Участников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6.5. Управляющая организация несет ответственность за сохранность переданной ей (находящейся в ее распоряжении) документации, относящейся к многоквартирному дому. Управляющая организация в случае утраты какой-либо документации обязана восстановить ее либо оплатить расходы по ее восстановлению.

**7. Порядок изменения и расторжения Договора**

7.1. Основания и порядок расторжения Договора.

7.2. Договор может быть расторгнут в случае уступки Участником долевого строительства прав требований по Договору долевого участия иному лицу.

7.3. Владельцы помещений в многоквартирном доме на основании решения Общего собрания в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора управления многоквартирным домом в случаях:

- нарушения сроков предоставления Управляющей организацией необходимых выписок, справок, иных документов определенных п.3.1.10. настоящего Договора;

- не предоставления Управляющей организацией отчета предусмотренного п.3.1.11. настоящегоДоговора;

- не выполнения Управляющей организацией предусмотренных Перечнем обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании комиссионного акта оформленным в соответствии п.5.3 настоящего Договора;

- не выполнения Управляющей организацией предусмотренных Перечнем дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, на основании комиссионного акта оформленным в соответствии п.5.3 настоящего Договора;

- не заключения либо расторжения Управляющей организацией договоров определенных п.3.1.6. настоящего Договора.

7.4. В судебном порядке.

7.5. Изменение условий Договора возможно по обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях обстоятельствам либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При этом 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 Участникам счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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

7.7. Расторжение Договора не является основанием для Участника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора. Прекращение действия Договора не является основанием освобождения Управляющей организации от выполнения работ, оказания услуг, которые организация обязана была произвести до прекращения действия Договора. Участники вправе потребовать возмещения вреда, понесенных расходов в случае выполнения указанных работ, услуг третьими лицами в связи с неисполнением Управляющей организацией своих обязательств.

7.8. В случае переплаты Участником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Участника о сумме переплаты и перечислить излишне полученные средства на указанный Участником счет.

7.9. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Участник и Управляющая организация будут стремиться разрешить путем переговоров на общем собрании. В случае, если указанные споры не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующем законодательством РФ.

**8. Срок действия Договора**

8.1. Договор заключен сроком на 1 год и вступает в силу в соответствии с п. 3.1.2.

8.2. Договор может быть прекращен в порядке, установленном в 7 разделе.

8.3. 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 к Договору:

1. Перечень обязательных работ по содержанию и ремонту общего имущества владельцев помещений многоквартирного дома.

**9.** **Реквизиты Сторон**

Управляющая организация: Участник:

|  |  |
| --- | --- |
| ООО Управляющая компания «Уютный дом»  Юридический адрес: 119019, г. Москва, ул. Арбат, д. 1, помещ.2, комн. 76.  ИНН 7704878605/ КПП 770401001  р/с 40702810838000013033  в Дополнительном офисе № 9038/01692  Московского банка ОАО «Сбербанк  России»  к/с 30101810400000000225 ОГРН 5147746280369 БИК 044525225  Директор  /Д.Е. Вашуркин/  М.П. | Ф.И.О. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Паспортные данные: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Приложение №1

к договору управления Многоквартирным домом

№ УК /\_\_\_\_- \_\_\_\_\_\_/2015 от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_2015 г

**Перечень**

обязательных работ по содержанию и ремонту общего имущества владельцев помещений многоквартирного дома

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| N N п/п | Наименование работ | Периодичность |
| 1. | Подметание полов во всех помещениях общего пользования | 3 дня в неделю (Понедельник, Среда, Пятница) |
| 2. | Мытье лестничных площадок и маршей | 1 раз в месяц (вторая неделя) |
| 3. | Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования | 1 раза в месяц (вторая неделя) |
| 4. | Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования. | 1 раза в месяц (вторая неделя) |
| 5. | Уборка подвального помещения | 2 раза в год |
| 6. | Подготовка зданий к праздникам | По мере необходимости |
| 7. | Очистка и помывка фасадов зданий | По мере необходимости |
| 8. | Подметание земельного участка в летний период, в т.ч. все тротуары и проезжая часть, прилегающие к дому по всему периметру | 3 дня в неделю |
| 9. | Уборка мусора с газона, очистка урн | 3 дня в неделю |
| 10. | Уборка мусора на контейнерных площадках | 5 дней в неделю |
| 11. | Стрижка газона ( покос травы) | По мере необходимости |
| 12. | Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства | По мере перехода к эксплуатации в весенне- летний период. |
| 13. | Сдвижка и подметание снега при отсутствии снегопадов, в т.ч. все тротуары и проезжая часть, прилегающие к дому по всему периметру | По мере необходимости |
| 14. | Сдвижка и подметание снега при снегопаде, в т.ч. все тротуары и проезжая часть, прилегающие к дому по всему периметру | По мере необходимости. Начало работ не позднее 3-х часов после начала снегопада |
| 15. | Ликвидация скользкости, в т.ч. все тротуары и проезжая часть, прилегающие к дому по всему периметру | По мере необходимости |
| 16. | Вывоз твердых бытовых отходов | В соответствии с графиком |
| 17. | Вывоз крупногабаритного мусора | По мере необходимости |
| 18. | Укрепление водосточных труб, колен и воронок | По мере необходимости |
| 19. | Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, электротехнических устройств, газопроводов. | Общие осмотры зданий 2 раза в год  Ежегодные профилактические осмотры. Осмотры открытой электропроводки и светильников во вспомогательных помещениях проводится 1 раз в месяц, осмотры скрытой электропроводки - 1 раз в 6 месяцев.  Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах 1 раз в год. |
| 20. | Проверка и ремонт коллективных приборов учета | По необходимости |
| 21 | Устранение аварии |  |
| 22. | Повреждение стояка | 1 смена |
| 23. | Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой  предохранителей, автоматических  выключателей, рубильников | 3 часа |
|  | Неисправности расцепительных или пакетных выключателей и их замена | 3 часа |
|  | Неисправности квартирных автоматов защиты | 3 часа |
|  | Отгорание "О" или фазного провода | 3 часа |
|  | Замена проводов в поэтажном щитке на 1 квартиру | 3 часа |
|  | Определение и устранение обрыва и короткого замыкания внутридомовой электросети | Немедленно |
|  | Устранение неисправности внутридомовой электросети в общедомовых помещениях  с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников | 7 суток |
|  | Отсутствие электроосвещения | В течение суток |
| 24. | Выполнение заявок населения |  |
|  | Протечки в отдельных местах кровли, внутренних водостоков | 1 сутки |
|  | Повреждение системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений) | 5 суток |
|  | Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением | 1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны) |
|  | Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с котлами | 1 сутки |
|  | Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, дверных полотен подъездов, подвалов.  В зимнее время  В летнее время | 1 сутки  3 суток |
|  | Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах, со стенами | Немедленное принятие мер безопасности |
| 25. | Дератизация | По мере необходимости |
| 26. | Дезинсекция | По мере необходимости |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Участник: |  | Директор  ООО УК «Уютный дом» |
| Протокол общего собрания Участников  № 1 от « 8» февраля 2015г. |  | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Д**.Е. Вашуркин/  М.П. |