

ДОГОВОР № ____ ВК
управления жилым комплексом
со встроенным детским садом и подземной автостоянкой по адресу:
г.Москва. ул. Верхняя Красносельская, д. 19, стр. 2.

город Москва

« ____ » _____ 201 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Шатер Менеджмент», именуемое в дальнейшем «**Управляющая компания**», в лице Генерального директора Расщепкина Константина Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин(-ка):

(ФИО)

« ____ » _____ года рождения

паспорт серии _____ № _____ выдан (кем) _____

дата выдачи _____, зарегистрированный(-ая) по адресу _____

_____ контактный телефон _____,

именуемый(-ая) в дальнейшем «Заказчик», совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

Определения и понятия, используемые в Договоре.

Объект недвижимости: жилой комплекс со встроенным детским садом и подземной автостоянкой, находящийся по адресу: г. Москва, ЦАО, Верхняя Красносельская ул., дом 19, строение 2, в котором Заказчику принадлежит жилое/нежилое помещение, а также доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Управляющая компания - организация, уполномоченная Заказчиком многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом, на заключение по агентскому поручению Заказчика, от своего имени и за счет Заказчика договоров со снабжающими организациями на поставку коммунальных услуг. Отвечает за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых Заказчику предоставляются коммунальные услуги.

Общее имущество в многоквартирном доме:

- помещения в данном доме, принадлежащие Заказчику, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации;
- механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование и иное, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений, обслуживающее более одного помещения в данном доме, а также технические подвалы, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома;
- земельный участок, на котором расположен многоквартирный жилой дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяется в соответствии с действующим Законодательством РФ.

Переустройство помещений:

Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, не требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Перепланировка помещений:

Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения:

- перенос и разборку перегородок,
- перенос и устройство дверных проемов,
- разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир,
- устройство дополнительных кухонь и санузлов,
- расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений,
- ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения,
- устройство или переоборудование существующих тамбуров.

Переоборудование помещений:

- Установка бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов.

- Перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов.
- Устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат.
- Прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, "джакузи", стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.

Реконструктивные работы:

- Изменение формы, ликвидация, устройство оконных и наружных дверных проемов.
- Ликвидация, изменение формы балконов, лоджий, тамбуров, козырьков.
- Замена столярных элементов фасада, установка наружных технических средств (кондиционеров, антенн и т.п.).
- Изменение материалов и пластики внешних конструкций, объединение лоджий (балконов) с внутренними помещениями.

Индивидуальный прибор учета - средство измерения, используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме.

Коммунальные ресурсы - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия, используемые для предоставления коммунальных услуг, сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

Неполная оплата коммунальных услуг – наличие у Заказчика задолженности по оплате одной коммунальной услуги в размере услуг, превышающей сумму 2 (Двух) месячных размеров платы за коммунальную услугу, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности, заключенного между Заказчиком и Управляющей компанией, и (или) при невыполнении условий такого соглашения.

1. Общие положения.

- 1.1. Настоящий Договор заключен на основании результатов открытого конкурса по отбору управляющей компании для управления многоквартирным домом на территории Красносельского района по адресу: город Москва, Верхняя Красносельская ул., д.19, стр.2 (далее – «Объект»), проведенного Управой Красносельского района города Москвы, отраженных в протоколе конкурсной комиссии от «10» апреля 2014 г. № 3.
- 1.2. Условия настоящего Договора являются обязательными для Сторон и одинаковыми для всех Собственников помещений в Многоквартирном доме.
- 1.3. Целью Договора является управление многоквартирным домом, а именно обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также обеспечение предоставления гражданам коммунальных услуг надлежащего качества.
- 1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Москвы.

2. Предмет договора.

- 2.1. Управляющая компания, определившаяся в результате проведения открытого конкурса, для возмездного управления многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: г. Москва, ЦАО, Верхняя Красносельская ул., дом 19, строение 2, обязуется:
 - 2.1.1. Оказывать услуги Заказчику по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением № 1 «Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества». Состав общего имущества Объекта недвижимости, передаваемого в управление Управляющей компании, указан в Приложении № 2 к настоящему Договору.
 - 2.1.2. Обеспечить предоставление Заказчику коммунальных услуг, включая услуги в части общедомовых нужд в соответствии с Приложением № 3 к настоящему Договору.
 - 2.1.3. Оказывать Заказчику прочие услуги, не входящих в состав услуги содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома.
 - 2.1.4. Осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.
- 2.2. Изменение перечня услуг и работ, осуществляемых Управляющей компанией в соответствие с п. 2.1. настоящего Договора, может производиться по решению Общего собрания собственников, а также в иных случаях, предусмотренных действующим Законодательством РФ.
- 2.3. Услуги, не входящие в перечень услуг в соответствии с п.2.1. настоящего Договора, оказываются Заказчику на основании заключения дополнительного соглашения.
- 2.4. Действие настоящего Договора распространяется на Объект недвижимости, имеющий следующие характеристики на момент заключения Договора:
 - а) адрес Многоквартирного дома: **Российская Федерация, г.Москва, ул. Верхняя Красносельская, дом 19,**

строение 2

- б) номер технического паспорта БТИ -
- в) серия, тип постройки – **индивидуальный**;
- г) год постройки – **2013г.**;
- д) этажность – **14**;
- е) количество квартир – **182**;
- ж) общая площадь с учетом летних помещений – **43 995, 80 кв. м**;
- з) общая площадь жилых помещений без учета летних – **21 365,80 кв. м**;
- и) общая площадь нежилых помещений – _____ **кв. м**;
- к) степень износа по данным государственного технического учета – **0 %**;
- л) год последнего комплексного капитального ремонта – **нет**;
- м) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу – **нет**;
- н) правовой акт о признании дома ветхим – **нет**.

2.5. На основании

- Договора долевого участия № _____ от «__» _____ года, зарегистрированного в _____;

• Акта приема передачи квартиры № _____ от «__» _____ года, Заказчику на Объекте недвижимости, указанном в п.1.1. настоящего Договора, принадлежит помещение со следующими характеристиками:

Адрес помещения (далее - Помещение):

Российская Федерация, г.Москва, ул. Верхняя Красносельская, дом 19,строение 2

подъезд № _____, этаж № _____, помещение № _____

целевое назначение жилое, общая площадь _____ кв.м.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. 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, обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан в помещениях, расположенных в многоквартирном жилом доме.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома своевременно, в полном объеме и надлежащего качества в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору и действующим Законодательством РФ.

3.1.3. Управляющая компания по агентскому поручению Заказчика, от своего имени и за счет Заказчика, обязуется заключить договоры с организациями, оказывающими коммунальные услуги (далее – Поставщики коммунальных услуг), подписывать акты приема-передачи оказанных ими услуг (поставленных коммунальных ресурсов), производить оплату потребленных услуг (коммунальных ресурсов) за счет средств, перечисленных Заказчиком в соответствии с п. 4.1. Договора.

3.1.4. Осуществлять учёт и ведение технической документации на Объект недвижимости.

3.1.5. Принимать меры по обеспечению бесперебойной работы санитарно-технического и инженерного оборудования.

3.1.6. Организовать круглосуточное (24 часа) аварийно-диспетчерское обслуживание Объекта недвижимости, устранять аварии.

3.1.7. В случае если Управляющей компании стало известно о планируемом временном прекращении предоставления отдельных видов коммунальных услуг, при проведении плановых ремонтных работ (за исключением аварийных ситуаций) заблаговременно извещать об этом Заказчика.

3.1.8. Вести расчёты с Заказчиком за оказываемые по настоящему Договору услуги.

3.1.9. Осуществлять контроль за соблюдением Заказчиком своих обязательств по использованию Помещения, своевременности и правильности внесения платежей.

3.1.10. Выдавать Заказчику расчётные документы за оказанные услуги.

3.1.11. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг Заказчику в установленном законном порядке, в том числе:

- а) холодное водоснабжение,
- б) горячее водоснабжение,
- в) водоотведение,
- г) отопление,
- д) электроснабжение мест общего пользования.

3.1.12. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Заказчика, вести их учет, в случае выявления недостатков

принимать меры, необходимые для их устранения в устанавливаемые Управляющей компанией сроки, вести учёт устранения указанных недостатков. Не позднее 30 (тридцати) рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.13. Обеспечить Заказчика информацией о телефонах аварийных служб путём размещения объявлений в подъездах Объекта недвижимости.

3.1.14. С момента ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учёта, осуществлять расчёты с Заказчиком по данным приборам.

3.1.15. Производить в установленном Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 N 307 порядке расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги и при наличии оснований производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги, в том числе в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность.

3.1.16. Обеспечить предоставление иных услуг, определенных по результатам открытого конкурса.

3.1.17. Направлять Заказчику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.18. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организацией, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

Произвести выверку расчетов по платежам, внесенным Собственниками помещений Многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт выверки произведенных собственникам начислений и осуществленных ими оплат, и по Акту приема-передачи передать названный акт выверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по актам выверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору.

3.1.19. Предоставить гарантию обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору в Управу Красносельского района города Москвы.

В качестве способа обеспечения исполнения обязательств Управляющей компании выступает:

- банковская гарантия.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, оказывать услуги по настоящему Договору лично, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы к оказанию услуг по настоящему Договору.

3.2.2. Требовать от Заказчика внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. В установленном порядке требовать возмещения убытков в полном объеме, понесенных в результате нарушения Заказчиком обязательств по платежам и иные убытки, причиненные Заказчиком из-за невыполнения иных условий Договора.

3.2.4. В случае аварии инженерных систем в Помещении Заказчика в его отсутствие, вызывать последнего или его представителя, указанного в п.3.3.6. настоящего Договора в любое время суток по телефону.

3.2.5. Ограничивать проведение строительно-отделочных работ в Помещении при нарушении Заказчиком условий настоящего Договора и регламентов, а также нормативных актов РФ и органов местного самоуправления.

3.2.6. Оказывать Заказчику по его заявлению, на основании заключения дополнительного соглашения дополнительные платные услуги.

3.2.7. В случае возникновения аварийных ситуаций в Помещении, грозящих повреждением общему имуществу Объекта недвижимости, другим жилым и нежилым помещениям (при отсутствии сведений о месте работы, постоянном месте жительства или пребывания Заказчика в момент аварии, а так же в случае невозможности связаться с лицами, указанными в п.3.3.6.), ликвидировать ее собственными силами и всеми возможными средствами, включая, в случае необходимости, проникновение представителей Управляющей компании в Помещение, при этом представителями Управляющей компании должны соблюдаться следующие требования:

- составление в присутствии представителя правоохранительных органов комиссионного Акта о вскрытии квартиры и описи находящегося в ней имущества;
- по завершении необходимых мероприятий, по ликвидации последствий аварии Управляющая компания должна принять все возможные меры для уведомления Заказчика, Помещение закрыть и опечатать.

3.2.8. При возникновении сомнений в достоверности измерений показаний потребляемых коммунальных ресурсов требовать от Заказчика проведения внеочередной метрологической поверки его индивидуальных приборов учёта.

3.2.9. Осуществлять функции по управлению (в том числе организовывать финансирование расходов, организовывать заключение с третьими лицами договоров, необходимых для использования Помещения по назначению и для поддержания Объекта недвижимости в надлежащем техническом состоянии). Распоряжаться в установленном законом порядке общей долевой собственностью Объекта недвижимости.

3.2.10. В случае образования просроченной задолженности по оплате Заказчиком коммунальных услуг, содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома и прочих услуг, Управляющая компания вправе

предоставлять имеющуюся у неё информацию о Заказчике третьим лицам.

3.2.11. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму задолженности, пени и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим Договором.

3.2.12. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Заказчику в случаях и в порядке, предусмотренном и определенном действующим Законодательством РФ.

3.2.13. Требовать допуска в заранее согласованное с Заказчиком время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое Заказчиком жилое или нежилое помещение представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.14. Готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества на основании перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение на общее собрание собственников помещений.

3.3. Заказчик обязан:

3.3.1. Использовать Помещение исключительно по его прямому назначению в соответствии с действующим Законодательством РФ, жилищными нормами и правилами, а также с соблюдением действующих санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности, в том числе:

- 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 приборов учёта ресурсов, т.е. не нарушать установленный на Объекте недвижимости порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на Помещение Заказчика и их оплаты, без согласования с Управляющей компанией;
- 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 Помещения или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки Помещения 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 и/или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Объекта недвижимости;
- 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;
- л) информировать Управляющую компанию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке Помещения.

3.3.2. В целях обеспечения пожарной безопасности не складировать (не размещать) вещи в лифтовых холлах, вестибюле, на пожарных и переходных балконах. В случае нарушения данного правила Управляющая компания вправе самостоятельно освободить указанные помещения от вещей Заказчика, в т.ч. путём их выноса и утилизации.

3.3.3. При проведении строительно-отделочных работ в Помещении соблюдать правила, указанные в Приложении № 5 настоящего Договора, а также следующие Регламенты на выполнение отдельных видов работ:

- Регламент выполнения строительных (монтажных) работ на системах водоснабжения и канализации квартир, а также порядок сдачи их в эксплуатацию (Приложение № 6 к настоящему Договору);
- Регламент выполнения работ по системам вентиляции, кондиционирования (Приложение № 7 к настоящему Договору);
- Регламент выполнения работ по слаботочной сети и порядок сдачи их в эксплуатацию (Приложение № 8 к настоящему Договору);
- Регламент выполнения работ по электрооборудованию квартир и порядок приема их в эксплуатацию (Приложение № 9 к настоящему Договору).

3.3.4. Своевременно вносить плату за услуги, в сроки и в порядке, указанные в разделе 4 настоящего Договора.

3.3.4.1. Заказчик в составе платы за коммунальные услуги отдельно вносит плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме, предоставленные на общедомовые нужды.

3.3.5. Допускать представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб) в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, а в случае выявления и для устранения недостатков обеспечения предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.6. Предоставить контактные телефоны своих представителей - физических лиц, имеющих доступ в Помещение Заказчика, для возможности немедленного реагирования и предотвращения последствий при возникновении аварий инженерных систем в указанном Помещении.

3.3.6.1. В случае невыполнения Заказчиком данного обязательства, Управляющая компания вправе в случае аварии инженерных систем осуществить вскрытие Помещения Заказчика в установленном порядке при участии правоохранительных органов с составлением соответствующего документа, если Управляющая компания полагает, что по характеру аварии никакими другими способами ликвидировать ее не представляется возможным.

3.3.6.2. В случае отказа в допуске в Помещение представителей Управляющей компании и/или работников аварийных служб вся ответственность за вред, причиненный третьим лицам вследствие невозможности устранения аварий, проведения регламентных и профилактических работ относится на Заказчика.

3.3.7. Соблюдать Правила содержания животных (Приложение № 4 к настоящему Договору).

3.3.8. Соблюдать правила пользования лифтом, размещенных в лифтовых холлах Объекта недвижимости.

3.3.9. Соблюдать установленный режим охраны.

3.3.10. Производить за свой счёт техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учёта.

3.3.11. Предоставлять Управляющей компании в течение трех рабочих дней сведения:

- об изменении своих паспортных данных (реквизитов);
- об изменении своих контактных телефонов или телефонов своих представителей, имеющих доступ в Помещение в соответствии с п.3.3.6 настоящего Договора.

3.3.12. Заказчик не имеет права:

- производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей компании, а так же самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный жилой дом;

3.4. Заказчик вправе:

3.4.1. Совершать с Помещением все сделки, не противоречащие действующему Законодательству РФ.

3.4.2. Заказчик вправе проводить перепланировку, реконструкцию, переоборудование Квартиры, при условии предварительного письменного уведомления о выполнении данных работ Управляющей компании. При этом Заказчик самостоятельно и за свой счет получает в компетентных органах все согласования и разрешения для выполнения таких работ, оформляет необходимые документы. Проект выполняемых работ Заказчик обязуется предварительно согласовать с Управляющей компанией.

3.4.3. Через общее собрание собственников дома или уполномоченного им лица осуществлять контроль выполнения Управляющей компанией обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.4.4. Знакомиться согласно п.4.8 настоящего Договора с отчетом о выполнении Договора управления многоквартирным жилым домом о выполненных работах оказанных услугах, размещенных на сайте либо на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, или в офисе Управляющей организации.

3.4.5. Заказчик обязуется самостоятельно оплачивать электроэнергию, потребленную в квартире, на основании данных индивидуальных приборов учета в соответствии со счетами, выставляемыми ОАО «Мосэнергосбыт». Счета на оплату услуг ОАО «Мосэнергосбыт» помещаются в почтовый ящик квартиры, расположенный на 1-м этаже зоны входной группы подъезда многоквартирного дома.

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

4.1. Цена договора и размер платы устанавливается:

4.1.1. За содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, рассчитывается в соответствии с причитающейся долей в праве общей собственности на общее имущество, пропорционально площади находящегося у Заказчика жилого помещения в соответствии со ст. 249, 289, 290 ГК РФ и ст. 37, 39 ЖК РФ, и ценой, определенной в Приложении № 3 «Цены и тарифы на оплату жилищно-коммунальных и прочих услуг» (далее по тексту – Приложение № 3).

4.1.2. За предоставление коммунальных услуг, указанных в п. 2.1.2. настоящего Договора, плата рассчитывается согласно объемам предоставленных коммунальных ресурсов в соответствии с действующим Законодательством РФ и Приложениям № 3 к настоящему Договору;

4.1.2.1. Объем потребляемого коммунального ресурса определяется в установленном законом порядке, в т.ч. по приборам учета, в соответствии с настоящим Договором.

4.1.2.2. Объем предоставленных коммунальных услуг определяется исходя из показаний прибора, фиксирующего объем такого коммунального ресурса.

4.1.3. За предоставление коммунальных ресурсов на общедомовые нужды в местах общего пользования, рассчитывается согласно объемам предоставленных коммунальных ресурсов в соответствии с действующим Законодательством РФ и Приложением № 3 к настоящему Договору.

4.1.3.1. Объем коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, рассчитывается и распределяется между Заказчиками на основании причитающегося Заказчику права на долю в общей долевой собственности на общие помещения дома, несущие конструкции дома,

механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри Помещения, пропорционально площади находящегося у Заказчика жилого помещения на основании ст. 249, 289, 290 ГК РФ, ст. 37, 39 ЖК РФ, в соответствии с Приложением № 3

4.1.4. За предоставление прочих услуг, не входящих в состав услуги содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, сопутствующих и связанных с содержанием и ремонтом общедомового имущества, рассчитывается Управляющей компанией, исходя из фактически понесенных затрат на оказание прочих услуг.

4.2. Цены на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и на прочие услуги устанавливаются на 1 (Один) год.

4.3. Цена услуг может быть изменена Управляющей компанией в одностороннем порядке в случае изменения объема услуг и работ, а также изменения их стоимости, являющихся предметом настоящего Договора, но не более чем на 7% (семь процентов), и не чаще 1 (Одного) раза в год. Изменение цены услуг свыше 7% (семь процентов) возможно только по согласованию Сторон путем заключения дополнительного соглашения в письменной форме, подписанного обеими Сторонами. Управляющая компания обязуется предварительно письменно уведомить Заказчика об изменении цены услуг не менее чем за 1 (Один) месяц до планируемой даты изменения цены.

4.4. Оплата за внутриквартирную электроэнергию не входит в обязательство по настоящему Договору и осуществляется Заказчиком самостоятельно на счет соответствующей организации.

4.5. Оплата за услуги, указанные в п.2.1. настоящего Договора, производится Заказчиком с даты начала выполнения обязательств, возникших по результатам конкурса, указанной в п.10.1. В случае смены Заказчика, новый Заказчик возмещает Управляющей компании стоимость услуг, оказанных Заказчику согласно настоящему Договору на основании выставленных платежных документов с даты подписания им Акта приема-передачи квартиры.

Оплата за услуги, указанные в п.2.1 настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном п.4.6. и п.4.7.

4.6. Заказчик перечисляет Управляющей компании денежные средства для расчетов с Поставщиками коммунальных услуг за коммунальное обслуживание общего имущества, относящегося к жилым помещениям Дома, пропорционально доли Заказчика в общем имуществе, а также для расчетов за водоснабжение и тепловую энергию, потребляемую в Квартире.

Денежные средства для расчетов в соответствии с настоящим пунктом перечисляются Заказчиком за один кв.м. площади Квартиры в месяц. Тариф за коммунальное обслуживание указаны в Приложении № 3.

После получения от Поставщиков коммунальных услуг, актов сдачи-приемки фактически оказанных коммунальных услуг (фактически поставленных коммунальных ресурсов), составляемых на основании данных приборов учета, Управляющая компания определяет стоимость фактически потребленных Заказчиком коммунальных услуг.

При превышении стоимости фактически потребленных Заказчиком коммунальных услуг над перечисленными в расчетном месяце денежными средствами для расчетов за коммунальные услуги, Заказчик доплачивает возникшую разницу одновременно с очередным перечислением средств.

При превышении размера перечисленных денежных средств для расчетов за коммунальные услуги над стоимостью фактически потребленных Заказчиком коммунальных услуг в расчетном месяце, Управляющая компания уменьшает на сумму возникшей разницы размер средств для расчетов, подлежащих очередному перечислению.

Управляющая компания указывает размер подлежащих перечислению в соответствии с настоящим пунктом денежных средств, в счетах, выставляемых в соответствии с п. 4.7. настоящего Договора.

4.7. Перечисление денежных средств, предусмотренных п.4.1 настоящего Договора, производится ежемесячно до 10 (Десятого) числа текущего месяца путем перевода Заказчиком денежных средств на расчетный счет Управляющей компании на основании выставленного Управляющей компанией счета на имя Заказчика. Счет выставляется Управляющей компанией до 25 числа месяца, предшествующего расчетному.

4.8. По итогам каждого календарного года, не позднее 01 апреля следующего года, Управляющая компания представляет Заказчику Отчет об оказанных услугах и выполненных работах по эксплуатации. К отчету об оказанных услугах по эксплуатации прилагается отчет о фактически потребленных Заказчиком коммунальных услугах и перечисленных на их покрытие денежных средствах.

4.9. В случае просрочки оплаты Заказчиком денежных средств, указанных в п. 4.1. настоящего Договора, более чем на 1 (Один) календарный месяц, Управляющая компания вправе потребовать уплаты неустойки (пени) в размере 0,07 % от неуплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

4.10. Для получения справок, выписок из финансово-лицевого счета и иных документов об отсутствии задолженности, Заказчик обязан оплатить жилищно-коммунальные услуги за текущий месяц, а при наличии задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, оплатить её в полном объеме с предъявленными штрафными санкциями в случае их применения в соответствии с п.14 ст.155 ЖК РФ и настоящим Договором.

4.11. По соглашению Сторон Управляющая компания за дополнительную плату выполняет работы и услуги, не предусмотренные Приложением № 1 к настоящему Договору.

За дополнительную плату выполняются:

- капитальный ремонт Общих площадей Дома
- работы, связанные с ликвидацией последствий аварий и порчи имущества, наступивших по вине Заказчика
- работы, связанные с ремонтом (заменой) оборудования, принадлежащего Заказчику и др.

Дополнительные работы, выполняемые Управляющей компанией по заявке Заказчика, оплачиваются по тарифам, утвержденным Управляющей компанией.

4.12. Заказчик вправе производить оплату стоимости обслуживания и коммунальных ресурсов досрочно.

4.13. По инициативе любой из Сторон проводится сверка расчетов за оказанные услуги. Однако такая сверка не может проводиться чаще, чем 1 (Один) раз в месяц.

4.14. Если Заказчик более чем на 2 (Два) месяца просрочит внесение платежей по настоящему Договору, Управляющая компания вправе в одностороннем порядке приостановить предоставление Услуг по Договору до момента оплаты Услуг.

4.15. Заказчик не вправе требовать изменения размера оплаты, 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.

4.16. 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 города Москвы.

5. Ответственность сторон

5.1. В случае нарушения Заказчиком, а также их работниками и/или гостями:

- правил пользования помещениями, санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, лифтов, подъездов, придомовой территории;
 - правил эксплуатации помещений, инженерного и лифтового оборудования, объектов благоустройства;
 - требований, установленных настоящим Договором, а также самовольного переоборудования либо перепланировки помещений, повлекших за собой материальный ущерб
- Заказчик обязан возместить ущерб в полном объеме в течение 10-и календарных дней с момента направления соответствующего письменного требования от Управляющей компании.

5.2. Ответственность за ликвидацию последствий аварий либо иных повреждений, происшедших по вине Заказчика, его работников или гостей, возлагается на Заказчика.

5.3. Ответственность за ликвидацию последствий аварий либо иных повреждений, происшедших по вине Управляющей компании, возлагается на Управляющую компанию.

5.4. В случае причинения материального ущерба Заказчику документально подтвержденными действиями Управляющей компанией либо ее сотрудников, Управляющая компания компенсирует Заказчику причиненный материальный ущерб, размер и сроки компенсации оговариваются сторонами дополнительно.

5.5. Суммы всех компенсаций определяются на основании двустороннего Акта, составляемого сторонами не позднее двух рабочих дней с момента происшествия. Со стороны Управляющей компании указанный акт должен быть утвержден Генеральным директором Управляющей компании.

5.6. Все заявления и претензии Заказчика к Управляющей компании должны быть предъявлены последней в письменной форме. Срок рассмотрения Управляющей компанией заявлений и претензий, составляет 30 календарных дней с момента их поступления.

5.7. В случае несоблюдения Заказчиком предусмотренных настоящим Договором правил проведения строительно-отделочных работ, Управляющая компания вправе препятствовать допуску рабочих на территорию и в помещения Объекта недвижимости в целях поддержания нормальных условий проживания жильцов, предупреждения нанесения ущерба Объекту недвижимости, его инженерному оборудованию.

5.8. Заказчик несёт ответственность за сохранность результата работ, выполненных Управляющей компанией. В случае совершения актов вандализма, обнаружения фактов неаккуратного обращения жителями и/или их гостями с общим имуществом и инженерным оборудованием, Управляющая компания осуществляет восстановительные работы за счет виновных лиц.

5.9. Управляющая компания не несёт ответственности за качество поставляемых Заказчику коммунальных услуг (химический состав воды и т.п.), если только снижение качества услуг не было вызвано действиями/бездействиями Управляющей компании.

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

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Заказчиком и доверенным им лицом в соответствии с их полномочиями,

а также в случаях предусмотренных законодательством РФ, уполномоченными организациями города Москвы:

Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей компании информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- 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 положениями п.6.2-6.5 настоящего раздела Договора;
- проведения внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений, с уведомлением не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места) Управляющей компании;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия,

обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.2. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни и здоровью Заказчика либо неправомерных действий со стороны Заказчика, его уполномоченного представителя, по требованию любой из сторон Договора составляется Акт о нарушении условий Договора.

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

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей компанией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей компанией или Заказчиком своей вины в возникновении нарушения Акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда общему имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей компании (обязательно), Заказчика (его представителя), подрядной организации и других лиц.

6.4. Акт должен содержать:

- дату и время его составления;
- дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни и здоровью Заказчика (его уполномоченного представителя),
- описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемку) повреждений общего имущества);
- все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта;
- подписи членов комиссии и Заказчика (его уполномоченного представителя).

6.5. Акт составляется в присутствии Заказчика (его уполномоченного представителя), права которого нарушены. При отсутствии Заказчика (его уполномоченного представителя) 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 Заказчику (его уполномоченного представителя) под расписку.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

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

Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Заказчика в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купи-продажи, мены, аренды и пр.), путем уведомления Управляющей компании о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа, но не более чем 3(Три) календарных дня с даты получения соответствующего документа;

При переходе прав собственности на указанное в настоящем Договоре Помещение, следующий собственник становится правопреемником Заказчика в части перехода на него прав и обязанностей по настоящему Договору в силу ст. 210 ГК РФ. Заказчик при отчуждении Помещения обязан информировать будущего собственника об условиях настоящего Договора. До получения новым собственником свидетельства о праве собственности на Помещение и передачи его копии Управляющей компании, обязанным по оплате обслуживания по настоящему Договору является Заказчик.

При переходе прав собственности на часть (долю) указанного в настоящем Договоре Помещения Заказчик и сосособственники несут солидарную обязанность (ответственность) перед Управляющей компанией по настоящему Договору.

- принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей компании, о чем Управляющая компания должна быть предупреждена не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола общего собрания собственников помещений;

б) по инициативе Управляющей компании, о чём Заказчик должен быть предупреждён не позже, чем за три месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает.

7.1.2. По соглашению Сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. Договор прекращается в случае смерти Заказчика со дня смерти.

7.1.5. В случае ликвидации или реорганизации Управляющей компании.

7.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлении одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельствах.

7.2. 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 / или иных, в случае их изменения согласно п. 3.2.15 Договора.

7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через три месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления за исключением случаев, указанных в абз.1 подпункта а) пункта 7.1.1 настоящего Договора.

7.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей компании по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая компания одновременно с уведомлением Заказчика должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

7.5. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей компанией и Заказчиком.

7.6. Расторжение договора не является основанием для прекращения обязательств Заказчика по оплате произведенных Управляющей компанией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.7. В случае переплаты Заказчиком средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая компания обязана уведомить Заказчика о сумме переплаты. Получить от Заказчика распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

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

8. Особые условия

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

9. Форс-мажор

9.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства.

9.2. 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.

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

10. Срок действия Договора

10.1. Настоящий Договор заключен на срок 3 (Три) года и вступает в силу с « _____ » _____ 2016 г.

10.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким Договором.

10.3. По соглашению Сторон фактом оказания услуг Заказчику является функционирование инженерных систем и коммуникаций Объекта недвижимости, надлежащее содержание общедомового имущества и соразмерной придомовой территории. Акты выполненных работ или иные документы, заменяющие его, подтверждающие исполнения заключенного Договора, подписанию Заказчиком не подлежат.

Управляющей компанией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора

10.4. При смене Управляющей компании по решению общего собрания собственников дома настоящий Договор прекращает свое действие с момента передачи Объекта недвижимости вновь выбранной управляющей компании, но не ранее 30 дней с момента подачи Управляющей компании решения общего собрания о смене формы управления или управляющей компании. В случае если Управляющая компания вынужденно продолжает обслуживать Объект недвижимости после прекращения настоящего Договора, Заказчик обязан производить оплату Управляющей компании за обслуживание объекта недвижимости в полном размере до фактического окончания обслуживания.

10.5. Все дополнения и изменения к настоящему Договору оформляются надлежащим образом в виде Дополнительных соглашений к настоящему Договору, подписываются уполномоченными представителями обеих Сторон и являются неотъемлемой частью настоящего Договора

10.6. Все приложения к настоящему Договору подписываются уполномоченными представителями обеих Сторон и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.7. Подписывая настоящий Договор, Заказчик даёт свое согласие на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку и использование своих персональных данных согласно Федеральному закону от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ "О персональных данных", необходимых для исполнения настоящего Договора. Срок хранения персональных данных не менее пяти лет с момента оказания последней услуги по Договору.

10.8. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из Сторон. Один экземпляр хранится у Управляющей компании, а второй экземпляр передается Заказчику.

11. Приложения к Договору

11.1. Приложение № 1 «Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества».

- 11.2. **Приложение № 2** «Состав общего имущества передаваемого в управление».
- 11.3. **Приложение № 3** «Цены и тарифы на оплату жилищно-коммунальных и прочих услуг».
- 11.4. **Приложение № 4** «Правила содержания животных».
- 11.5. **Приложение № 5** «Положение о проведении строительно-отделочных работ в квартирах жилого многоквартирного дома».
- 11.6. **Приложение № 6** «Регламент выполнения строительно-монтажных работ на системах водоснабжения и канализации квартир, а также порядок сдачи их в эксплуатацию».
- 11.7. **Приложение № 7** «Регламент выполнения работ по системам вентиляции, кондиционирования и пылеудаления».
- 11.8. **Приложение № 8** «Регламент выполнения работ по слаботочной сети и порядок сдачи их в эксплуатацию».
- 11.9. **Приложение № 9** «Регламент выполнения работ по электрооборудованию квартир и порядок приема их в эксплуатацию».
- 11.10. **Приложение № 10** «Копии документов, подтверждающих право собственности/владения Заказчика».
- 11.11. **Приложение № 11** «Копия документа, удостоверяющего личность Заказчика».

12. Реквизиты и подписи сторон

<p>УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ: ООО «Шатер Менеджмент» Юридический адрес г. Москва, ул. Ильинка, д. 4, этаж 1, пом. 40-44, комната 9 ИНН / КПП 7710934939/ 771001001 Р/счет 40702810238110018735 К/счет 30101810400000000225, БИК 044525225 ОАО «Сбербанк России», (Московский банк Сбербанка России)</p>	<p>ЗАКАЗЧИК: ФИО паспорт серии Адрес регистрации:</p>
<p>Генеральный директор _____ /К.В.Расщепкин</p>	<p>_____ / _____</p>