

об управлении жилищным комплексом «Усадьба «Новая Салтыковка»

Московская область, г. Балашиха

" ____ " _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «ХАНТ-ХОЛДИНГ», ИНН 5006004770, внесенное Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027700071662 (свидетельство от 29.07.2002г. серия 77 №005721150), КПП 772401001, юридический и фактический адрес: 117105, Российская Федерация, г. Москва, ул. Нагатинская, д.1, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», действующее на основании лицензии № 919 от 02.07.2015г., на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, в лице И.О. Управляющего обособленным подразделением Мишиной Елены Юрьевны, действующей на основании доверенности от 14.12.2015г. за № 49, с одной стороны, и

Гражданин РФ _____, _____ года рождения, место рождения: _____, пол: _____, паспорт: _____ № _____, выдан: _____, дата выдачи: _____ г., код подразделения: _____, зарегистрированный по адресу: _____ именуемый в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

Собственник – физическое или юридическое лицо, владеющее, распоряжающееся и пользующееся, жилым/нежилым помещением и являющееся потребителем жилищных, коммунальных и иных работ и услуг.

Управляющая организация – юридическое лицо, уполномоченное собственниками, осуществлять функции управления жилым домом.

Жилой дом – многоквартирный жилой дом (МКД): Московская область, г. Балашиха, мкр-н Салтыковка, ул. Школьная, д.7

Домовладение – Жилой дом, обособленный земельный участок, элементы благоустройства и иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Жилого дома в границах обособленного земельного участка.

Помещение – часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования - проживания или иного функционального использования (жилые и нежилые помещения, в том числе и комнаты в коммунальной квартире).

Нежилое помещение – принадлежащий Собственнику изолированный объект недвижимого характера, который пригоден и предназначен для административных, производственных, общественных и других целей, исключающих постоянное проживание людей, отвечает техническим и санитарным правилам и нормам, а также иным законодательным требованиям.

Жилое помещение - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

Квартира – жилое помещение, принадлежащее Собственнику на праве собственности или в соответствии с договором социального найма муниципального жилого фонда.

Комната - часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

ЖКУ – жилищные, коммунальные и иные работы и услуги, предоставляемые Собственнику Поставщиками ЖКУ.

Оплата ЖКУ – обязательные платежи для Собственника, вносимые им Поставщикам ЖКУ через Управляющую организацию за коммунальные, жилищные и иные работы и услуги.

Поставщики ЖКУ – юридические лица, оказывающие соответствующие услуги и выполняющие соответствующие работы.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол от «24» декабря 2015г. №1), хранящегося в помещении Управляющей

организации, расположенном по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Салтыковка, ул. Школьная, д.7, корпус 6 Диспетчерская.

2.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п.2.1. настоящего Договора.

2.3. 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 и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Москвы и Московской области.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Собственник квартиры № ___ корпуса № ___, в многоквартирном доме по адресу: **Московская область, г. Балашиха, мкр. Салтыковка, ул. Школьная, д.7**, имеющий на праве собственности жилые и нежилые помещения и доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме в размере, пропорциональном размеру общих площадей, передает, а Управляющая организация принимает полномочия по управлению многоквартирным домом за счет средств Собственника в целях:

- обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользования нежилыми помещениями Собственником нежилых помещений;
- обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме;
- решения вопросов пользования общим имуществом в многоквартирном доме.

3.2. Управляющая организация по заданию Собственника 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 п.п. 4.1.2, 4.1.3 настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

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

3.4. Характеристика жилищного комплекса на момент заключения Договора:

- а) адрес: Московская область, город Балашиха, микрорайон Салтыковка, улица Школьная, дом 7;
- б) проект прошедший государственную экспертизу: шифр проекта С-260, серия тип постройки 01/22-13, многоквартирный жилой дом;
- в) год постройки 2014 г.;
- г) этажность 6;
- д) количество квартир 433 шт.; количество нежилых помещений 357 шт.;
- е) общая площадь жилых помещений (с учетом лоджий, балконов, веранд и террас): 31 729,3 кв. м;
- ж) общая площадь жилых помещений (за исключением лоджий, балконов, веранд и террас) 29 974,8 кв. м;
- з) общая площадь нежилых помещений 3 935,4 кв. м;
- и) степень износа по данным государственного технического учета 0 %;
- к) кадастровый номер земельного участка: 50:15:0030801:3.

3.5. Технические и эксплуатационные характеристики Домовладения определены техническим паспортом многоквартирного дома, выданным организациями технического учета.

3.6. Границы ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и сооружений устанавливаются соответствующим Актом между Управляющей организацией и Собственником, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 4).

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющая организация обязана:

4.1.1. 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. 3.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

4.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 3 к настоящему Договору самостоятельно или путем привлечения подрядных организаций.

4.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу,

в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) газоснабжение;
- е) отопление (теплоснабжение).

4.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений Жилого дома.

4.1.5. Информировать Собственника о заключении указанных в пп. 4.1.3 и 4.1.4 договоров и о порядке оплаты услуг.

4.1.6. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

4.1.7. Принимать от Собственника плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плату за управление Многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги.

По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

4.1.8. Требовать от Собственника в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

4.1.9. Требовать внесения платы от Собственника в случае не поступления платы от нанимателя и/или арендатора (п. 4.1.7) настоящего Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п.п. 5.8, 5.9. настоящего Договора.

4.1.10. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

4.1.11. Хранить и актуализировать техническую документацию, полученную от заказчика – застройщика в соответствии с перечнем, содержащимся в Приложении № 2 к настоящему Договору, вносить в неё изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

4.1.12. Организовать и вести прием Собственников по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;

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

4.1.13. Представлять Собственнику предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

4.1.14. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

4.1.15. 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.

4.1.16. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги.

4.1.17. В течение действия предусмотренных законодательством гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты

выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила заявку на их устранение и составлен акт.

4.1.18. Обеспечить выдачу Собственнику платежных документов не позднее 10 числа оплачиваемого месяца. 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.

4.1.19. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу предусмотренных действующим законодательством документов, в течении 2 (двух) дней после обращения.

4.1.20. 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.

4.1.21. 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.

4.1.22. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, путем размещения на информационных досках и размещением в сети.

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

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

4.1.25. 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.

4.1.26. Оказывать содействие в порядке, установленном законодательством, уполномоченным организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями (ст. 4 Жилищного кодекса Российской Федерации).

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

4.1.28. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

4.1.29. Оказывать Собственнику на возмездной основе другие дополнительные услуги, в том числе услуги по ремонту квартиры Собственника, монтажу, ремонту и обслуживанию внутриквартирного оборудования индивидуального пользования, а также другие услуги не противоречащие уставной деятельности Управляющей организации и действующему законодательству. Стоимость этих услуг не входят в расчет оплаты за содержание и ремонт жилищного фонда и оплачиваются Собственником на основании отдельно заключенного договора.

4.2. Управляющая организация вправе:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

4.2.2. Требовать от Собственника 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.

4.2.3. 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.

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

4.2.5. Готовить в соответствии с условиями п. 5.1 настоящего Договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- перечней работ и услуг, предусмотренных Приложениями № 3 к настоящему Договору.

4.2.6. Заключить с любым расчетным центром договор на организацию начисления и сбора платежей Собственнику, уведомив о реквизитах данной организации Собственника.

4.2.7. 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, Приложение № 4), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

4.2.8. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством РФ.

4.3. Собственник обязан:

4.3.1. Предоставить в Управляющую организацию в течение 5 (пяти) рабочих дней, с даты подписания настоящего Договора, проектную документацию по разделам электрооборудование и материалы, водоснабжение и канализация в Квартире Собственника.

4.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей 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 льготы его и лиц, пользующихся его помещением.

4.3.2. При неиспользовании помещения 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.

4.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

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

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

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

е) не производить работы по переоборудованию и (или) перепланировке помещений без соответствующего разрешения органов местного самоуправления. Выполнять «Правила проведения ремонтно-строительных работ в помещениях многоквартирного дома по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Салтыковка, ул. Школьная, д.7» Приложение № 5 к настоящему Договору.

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

з) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

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

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (ремонтные работы производить только в период с 8.00 до 20.00);

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме

м) а также выполнять иные требования и Правила пользования общими местами в Многоквартирном доме.

4.3.4. 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 жилищной инспекции и 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 помещении, 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 жилых (нежилых) помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы, установленных в жилом (нежилом) помещении) 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).

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

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

4.3.7. Предоставлять персональные данные для использования паспортного учета, начисления квартплаты и иных не противоречащих закону целях. Предоставить копии Свидетельства о праве собственности, паспортов и свидетельств о рождении всех проживающих родственников Собственника.

4.3.8. В случае привлечения для проведения работ по переустройству и перепланировке Собственниками помещений иностранной рабочей силы, обеспечить неукоснительное соблюдение Законодательства РФ в части привлечения иностранной рабочей силы, миграционного законодательства, паспортно-визового режима и нести ответственность перед контролирующими органами и Управляющей организацией: за наличие у него разрешений (патента) на привлечение и использование иностранных работников, наличие у привлекаемых им иностранных работников разрешений на работу, а также регистрации по месту жительства (месту пребывания), а также соблюдение иных требований Законодательства РФ.

4.4. Собственник имеет право:

4.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору.

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

4.4.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

4.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора, а также раскрытия информации о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

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

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

5.1. Цена Договора, размер платы за содержание, ремонт Помещения, дополнительные услуги устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому/нежилому помещению согласно ст.249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

Размер платы для Собственника устанавливается:

- на общем собрании собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации из расчета за 1 кв. метр в месяц.

5.2. Цена настоящего Договора включает в себя общую стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в год, коммунальные и дополнительные услуги;

5.3. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади (общей жилой) его помещений на размер платы за 1 кв. метр за содержание и ремонт общего имущества.

5.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, утвержденным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законом.

5.5. Плата за коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме вносится ежемесячно **до 10 (десятого) числа месяца**, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией или ИРЦ по поручению Управляющей организации.

5.6. В выставленном платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который

вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества собственников жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.

5.7. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 6.2 настоящего Договора пеней указывается в платежном документе отдельной строкой. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

5.8. Собственники вносят плату за Помещение, коммунальные и дополнительные услуги Управляющей организации в соответствии с реквизитами, указываемыми в едином платежном (информационном) документе.

Оплата производится в безналичной форме с использованием счетов, открытых, в том числе для этих целей в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты;

Собственник имеет право вносить плату за Помещение, коммунальные и дополнительные услуги за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы, установленный п. 5.5. настоящего договора.

5.9. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

5.10. В случае невыполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года при уведомлении Собственника.

5.11. Собственник вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 2 (двух) месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 10 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

5.12. 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.

5.13. 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.

5.14. 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.

5.15. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

5.16. Собственник оплачивает единовременный платеж за вывоз крупногабаритных отходов в соответствии с выставленным счетом.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. 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 Акт разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (Приложение № 4).

6.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п.6.3. настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка

Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6.3. 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.

6.4. Собственник обязуется возместить Управляющей организации все затраты, возникающие в связи с неисполнением п.4.3.8. настоящего Договора, включая штрафы, налагаемые соответствующими инстанциями, в полном объеме.

7. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

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

- получения от Управляющей организации не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями п.п. 7.2 - 7.5 настоящего Договора;

7.2. 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 6 настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

7.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении, представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

7.4. 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.

7.5. 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 под роспись вручается Собственнику, а второй - Управляющей организации.

8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем внесудебном порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
- собственники приняли иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе Собственника в случае:

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

8.2. Расторжение Договора по соглашению Сторон:

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

8.2.2. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 9.3 настоящего Договора.

8.3. 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.

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

8.5. 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.

8.6. В установленных законодательством случаях, Договор расторгается в судебном порядке.

9. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

9.1. Решение об организации Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома принимается Управляющей организацией.

9.2. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного Общего собрания под роспись, либо помещением информации на доске объявлений.

9.3. Внеочередное Общее собрание может проводиться по инициативе Собственника помещения.

Собственники помещений предупреждаются о проведении внеочередного Общего собрания путем размещения информации на доске объявлений.

Расходы на организацию внеочередного Общего собрания несет инициатор его созыва.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. 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.

10.2. 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.

10.3. 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.

10.4. 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.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

11.1. Договор вступает в силу с момента его подписания и действует по 31 декабря 2018 года.

11.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора.

11.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

11.4. Срок действия Договора может быть продлен на 3 месяца, если вновь избранная организация для управления Многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений, в течение 30 дней с даты подписания договоров об управлении многоквартирным домом или с

иного установленного такими договорами срока не приступила к выполнению своих обязательств.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. 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. **Договор составлен на 10(десяти) страницах и содержит 5 (пять) приложений.**

12.2. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются приложения:

1. Приложение № 1- Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме на 6 л.;
2. Приложение № 2- Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов на 2 л.;
3. Приложение № 3- Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме на 6 л.;
4. Приложение № 4- Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника на 2 л.
5. Приложение № 5- Правила проведения ремонтно-строительных работ в помещениях многоквартирного дома на 2 л.

Управляющая организация ООО «ХАНТ-ХОЛДИНГ»

Адрес: 117105, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 1,
ИНН 5006004770, КПП 772401001
р/счет 40702810638060013684, БИК 044525225
в ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ» г. Москва
к/счет 30101810400000000225

И.О. Управляющего ОП

_____/Е. Ю. Мишина/

Собственник

(наименование Собственника)
Паспортные данные (для Собственников граждан):
Паспорт серия _____ № _____
выдан: (когда) _____, (кем) _____,
код подразделения _____,
Адрес _____ постоянной _____ регистрации:

Тел. _____

_____/_____
/Подпись/ /Фамилия, инициалы/