

Договор № 2/6/_____
на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома

г. Москва

«___» _____ 2016 г.

ФИО

имеющий(ая) паспорт серии _____ номер _____ код подразделения _____
выдан _____ дата выдачи _____
_____ г., зарегистрированный(ая) по месту жительства по адресу: _____, на
основании Свидетельства о гос. рег. права серия _____ номер _____ выдан Управлением
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области от
_____, являющийся(ая) собственником помещения, общей площадью _____ кв. м.,
расположенного по адресу: Московская область г. Красногорск ул. Подмосковский бульвар д.8, квартира
____ (далее – Помещение), именуемый(ая) в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и ООО УК
«Протон», в лице, Генерального директора Лебедева Романа Владиславовича, действующего на основании
Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с другой стороны, совместно именуемые
«Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значение, указанное в Приложении №3 к настоящему Договору.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственник передает, а Управляющая компания принимает на себя полномочия по Управлению Многоквартирным домом, а именно:

2.1.1. Начиная с даты заключения настоящего Договора, выполнение работ и оказание услуг предусмотренных Приложением № 2 к настоящему Договору, до окончания срока действия настоящего Договора, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию и текущему ремонту;

2.1.2. оказание дополнительных услуг, в соответствии с перечнем и периодами их оказания, установленными в Приложении № 4 к настоящему Договору;

2.1.3. осуществление самостоятельно выбора обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от своего имени и за свой счет;

2.1.4. представление интересов Собственника в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом;

2.1.5. осуществление контроля и требование исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Собственникам жилищных, коммунальных услуг, а также согласованных Сторонами прочих услуг;

2.1.6. приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;

2.1.7. осуществление по поручению Собственника своими силами или путем привлечения третьих лиц начисления, сбора, перерасчета Собственников за услуги и работы по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию, Текущему и Капитальному ремонту, Коммунальные услуги, а также платежей за согласованные Сторонами прочие услуги, и своевременное перечисление поступивших от собственников платежей организациям, предоставляющим жилищные, Коммунальные услуги и прочие услуги;

2.1.8. установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов и обеспечение защиты прав Собственников как потребителей жилищных, коммунальных и прочих услуг;

2.1.9. установление фактов причинения вреда имуществу Собственников и выдачу документов, подтверждающих установление указанных фактов;

2.1.10. подготовку и предоставление Собственникам предложений по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, а также подготовку предложений

Собственникам относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника;

2.1.11. проверку технического состояния общего имущества;

2.1.12. подготовку экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества и предоставление их Собственникам;

2.1.13. расчет размеров платежей, сборов и взносов, целевых взносов для каждого Собственника;

2.1.14. принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом (в т.ч. на системы теплоснабжения, вентиляции и другие объекты общего имущества), внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;

2.1.15. ведение бухгалтерской, статистической и иной документации;

2.1.16. хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, копий документов, подтверждающих право Собственников на помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещениях;

2.1.17. подготовку и предоставление Собственникам предложений по вопросам капитального ремонта, модернизации, приращения, реконструкции общего имущества;

2.1.18. реализацию мероприятий по ресурсосбережению;

2.1.19. организацию доступа в многоквартирный дом своими силами либо путем привлечения специализированных охранных организаций;

2.1.20. в случае принятия собственниками соответствующего решения, распоряжение общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт, а также иные цели, устанавливаемые Собственниками;

2.1.21. совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на управление многоквартирным домом в соответствии с решениями Собственников;

2.1.22. выполнение иных функций - в соответствии с решениями Собственников Многоквартирного дома;

2.1.23. оказание прочих услуг собственникам по соглашению Сторон.

2.2. Содержание и текущий ремонт общего имущества осуществляется Управляющей компанией в соответствии с перечнями работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие установленными Правительством РФ и федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ, и в соответствии с требованиями собственника в течение срока действия настоящего Договора с периодичностью, предусмотренной законодательством РФ, правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда, техническими регламентами.

2.3. Работы по капитальному ремонту в условия настоящего Договора не включены и выполняются по отдельному договору.

2.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от "06" мая 2011 г. № 354 и иными актами, регулирующими деятельность в сфере ЖКХ.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. принять полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора;

3.1.2. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

3.1.3. в случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора, расщепления, перерасчета и перечисления платежей собственников, контролировать исполнение третьими лицами договорных обязательств; в том числе в части соблюдения требований конфиденциальности;

3.1.4. выполнять работы и оказывать услуги по управлению, содержанию, текущему ремонту, предусмотренные Приложением № 2 к настоящему Договору, дополнительные услуги, предусмотренные Приложением № 4 к настоящему Договору, а также иные согласованные Сторонами прочие услуги самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц;

3.1.5. проверить соответствие инженерных систем многоквартирного дома проектным решениям, в том числе, оборудование всеми необходимыми общедомовыми приборами учета, системами жизнеобеспечения,

коммуникациями и пр;

3.1.6. в течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по Текущему и/или Капитальному ремонту Общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, в том числе, выявленные Собственником в процессе эксплуатации. Недостаток или дефект считается выявленным, если Управляющая компания получила письменную заявку на их устранение и Управляющая компания не доказала заявителю или в суде отсутствие недостатка или дефекта. Устранение недостатков осуществляется в минимально возможные сроки;

3.1.7. от своего имени и за свой счет заключить с Ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов и водоотведении (приеме (сбросе) сточных вод) с целью обеспечения Коммунальными услугами Собственника и пользующихся его Помещением в Многоквартирном доме лиц в объемах и с качеством, указанным в пункте 3.1.5 настоящего Договора. Осуществлять контроль за соблюдением договоров с Ресурсоснабжающими организациями, качеством и количеством подаваемых в Многоквартирный дом коммунальных ресурсов, а при наличии в Многоквартирном доме коллективных (общедомовых) приборов учета вести их учет;

3.1.8. информировать в письменной форме на информационных панно и/или с помощью средств Интернет (сайт uk-proton.ru) Собственника об изменении размера платы за жилое помещение, Коммунальные и дополнительные услуги не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи;

3.1.9. выдавать Собственнику платежные документы не позднее 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предварительное внесение оплаты за Содержание и ремонт жилых помещений и Коммунальные услуги до десятого числа текущего месяца с последующей корректировкой размера платы по мере необходимости. Платежные документы должны соответствовать требованиям п.69 Правил предоставления коммунальных услуг;

3.1.10. по требованию Собственника выдавать *в течение рабочего дня* справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы;

3.1.11. не создавать препятствий Собственнику в реализации его права на установку индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы (количество) потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток (установленным периодам времени) или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен Многоквартирный дом;

3.1.12. осуществлять по заявлению Собственника ввод в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего законодательству Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета, а также приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, согласно Порядку, предусмотренному Приложением № 5 к настоящему Договору;

3.1.13. нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг и настоящим Договором.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. Проводить начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Собственников за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту, коммунальные услуги, дополнительные услуги, а также за иные согласованные Сторонами услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц;

3.2.2. принимать участие в общих собраниях Собственников Многоквартирного дома, при наличии приглашения собственника.

3.2.3. информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке Помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению;

3.2.4. в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и на основании решения общего собрания собственников помещения, принимать меры по снижению и взысканию задолженности собственников по оплате за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту, коммунальные и прочие услуги;

3.2.5. Управляющая компания вправе привлекать третьих лиц для выполнения работ по взысканию

задолженности собственника по оплате за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту, коммунальные и прочие услуги;

3.2.6. представлять интересы Собственников по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, коммунальными и прочими услугами;

3.2.7. по решению общего собрания Собственников инвестировать средства в Общее имущество с их последующим возмещением Собственниками, в порядке и размерах, определенных решением общего собрания Собственников;

3.2.8. средства, полученные за счет экономии ресурсов и внедрения новых технологий, а также полученные за счет использования общедомового имущества (ОДИ), использовать в целях ремонта общего имущества в многоквартирном доме с последующим ежегодным отчетом перед Собственниками помещений.

3.2.9. Надлежащим образом, не менее, чем за 10 (десять) календарных дней уведомлять Собственника, нарушившего условия и порядок оплаты, о возможном ограничении в предоставлении услуг Управляющей Компании.

3.2.10. Требовать внесения оплаты в соответствии с настоящим Договором.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. передать Управляющей компании полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора;

3.3.2. в установленном настоящим Договором порядке и сроки вносить плату за жилое помещение, Коммунальные услуги, дополнительные услуги, предусмотренные в Приложении № 4 к настоящему Договору, а также за согласованные Сторонами прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором;

3.3.3. использовать Помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии;

3.3.4. бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям;

3.3.5. за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к общему имуществу;

3.3.6. соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

3.3.7. соблюдать Правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами;

3.3.8. в случае изменения нагрузки на электрическую сеть Помещения в сторону увеличения или распределения нагрузок по фазам в результате установки приборов и оборудования высокой мощности предоставлять в Управляющую компанию согласованный с электроснабжающей организацией проект;

3.3.9. проводить реконструкцию, переустройство или перепланировку Помещения в порядке, предусмотренном законодательством РФ;

3.3.10. не допускать установки самодельных предохранительных устройств в электрощитах, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;

3.3.11. немедленно сообщать Управляющей компании о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу;

3.3.12. предоставлять Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение в случае временного отсутствия собственника на случай проведения аварийных работ;

3.3.13. допускать в Помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов контроля и учета;

3.3.14. не передавать предусмотренные п.2.1. настоящего Договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора, за исключением случаев, установленных ЖК РФ;

3.3.15. ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора;

3.3.16. в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента внесения изменений в данные технической инвентаризации передать в Управляющую компанию копию плана БТИ на Помещение;

3.3.17. в случае, если Помещение Собственника не оборудовано индивидуальными (квартирными) приборами учета (водосчетчиками), информировать Управляющую компанию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих в Помещении (в том числе временных жильцов, проживающих в Помещении более пяти календарных дней) для проведения корректировки по оплате за коммунальные услуги.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. владеть, пользоваться и распоряжаться Помещением;

3.4.2. требовать от Управляющей компании исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий и законодательства РФ ;

3.4.3. требовать от Управляющей компании предоставления информации в рамках исполнения договорных обязательств; в том числе ежегодный отчет о финансово-хозяйственной деятельности Управляющей компании;

3.4.4. требовать от Управляющей компании в установленном законом порядке перерасчета платы за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с законодательством РФ;

3.4.5. инициировать проведение общего собрания собственников помещений (внеочередного, ежегодного) и принимать участие в их проведении;

3.4.6. принимать участие в обсуждении цен и тарифов на предоставляемые по Договору услуги (работы);

3.4.7. избирать и быть избранным в совет многоквартирного дома;

3.4.8. осуществлять контроль за выполнением Управляющей компанией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого:

а) участвовать в осмотрах (измерениях параметров и характеристик, испытаниях, проверках) Общего имущества в Многоквартирном доме;

б) присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору;

в) знакомиться с содержанием технической документации на Многоквартирный дом.

3.4.9. получать в необходимых объемах Коммунальные услуги надлежащего качества.

3.5. Собственник не вправе:

3.5.1. проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к общему имуществу, а также иного общего имущества;

3.5.2. изменять нагрузку на электрическую сеть квартиры в сторону увеличения или распределения нагрузок по фазам в результате установки приборов и оборудования высокой мощности без проекта, согласованного с электроснабжающей организацией;

3.5.3. устанавливать, подключать и использовать дополнительные секции приборов центрального отопления, не проектную регулирующую и запорную арматуру;

3.5.4. использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления);

3.5.5. нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг (в т.ч. совершать действия, связанные с нарушением пломбировки индивидуальных приборов учета, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и оборудования и их демонтажем);

3.5.6. подключать и использовать приборы и оборудование, не отвечающие санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов;

3.5.7. Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество, отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на Помещение.

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

4.1. Стоимость услуг по управлению многоквартирным домом включает в себя стоимость работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, стоимость коммунальных услуг, стоимость дополнительных услуг.

4.2. Тарифы, порядок оплаты за коммунальные услуги устанавливаются в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

4.3. Стоимость услуг Управляющей компании по содержанию и текущему ремонту Общего имущества Многоквартирного дома, предусмотренных Приложением № 2 к настоящему Договору, определяется по тарифам, утвержденным органом местного самоуправления Красногорского района, если иные не утверждены на общем собрании Собственников Многоквартирного дома, и указана в приложении № 4 к настоящему Договору.

4.4. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающий плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме устанавливается соразмерно доли Собственника в праве общей собственности на общее имущество.

4.5. Ежемесячно не позднее 10-го числа текущего месяца Управляющая компания выставляет Собственнику платежный документ для оплаты услуг за предшествующий месяц.

4.6. Порядок предоставления и тарифы на коммунальные услуги, действующие в момент заключения настоящего Договора, приводятся в Приложении № 4 к настоящему Договору.

- 4.7. Собственник и иные лица, пользующие помещением Собственника на законном основании, вносят плату за жилищно-коммунальные и дополнительные услуги Управляющей компании в соответствии с реквизитами, указанными в платежном документе.
- 4.8. Расчет коммунальных услуг (горячее и холодное водоснабжение и водоотведение) при отсутствии в Помещении индивидуальных (квартирных) приборов учета (водосчетчиков), в случае нарушения Собственником п.3.3.18. настоящего Договора, производится на основании актов о количестве фактически проживающих в Помещении потребителей жилищно-коммунальных услуг, подписанным комиссионно работниками Управляющей компании, представителями общественности (не менее 2- чел.) и Собственником Помещения.
- 4.8. Перечень, стоимость и порядок оплаты работ и услуг, оказываемых Управляющей компанией указана в приложении № 4 к настоящему Договору.
- 4.9. Стоимость дополнительных работ и услуг может быть изменена Управляющей компанией с 1 (первого) января каждого календарного года. В течение календарного года в случае изменения суммарных расходов Управляющей компании на оказание услуг и выполнение работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в нем по сравнению с расходами, принятыми при расчете размера платы за жилое помещение стоимость дополнительных услуг может быть изменена путем заключения Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору.
- 4.10. Собственник вносит платежи за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему, капитальному ремонту, коммунальные услуги, дополнительные услуги ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, по выставленному Управляющей компанией платежному документу, в соответствии с п.3.1.14 настоящего Договора, на расчетный счет Управляющей компании согласно перечню, порядку оплаты, стоимости услуг установленных приложением № 4 к настоящему Договору, с учетом положений приложения № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг.
- 4.11. Плата за исполнение обязательств, предусмотренных п.2.1.1.-2.1.22. настоящего Договора, а также порядок ее внесения согласно п.4.2.-4.5 Договора. Стоимость услуг, предусмотренных п.2.1.23. настоящего Договора определяется по соглашению Сторон.
- 4.12. Неиспользование помещения Собственником не является основанием для невнесения платы за услуги по Договору, за исключением случаев, установленных законодательством РФ, региональным и местным законодательством.
- 4.13. При предоставлении жилищно-коммунальных услуг по Договору ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за жилищно-коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правительством РФ.
- 4.14. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги Управляющая компания применяет новые тарифы со дня вступления в законную силу соответствующего нормативного правового акта.
- 4.15. Стороны договорились осуществлять оплату за услуги и работы, предоставляемые и выполняемые по Договору, без подписания акта оказанных услуг и выполненных работ в расчетном периоде и считать факт оплаты услуг по Договору, подтверждением выполнения Управляющей компанией обязательств по Договору, при условии отсутствия письменной претензии, поданной Собственником в Управляющую компанию в течение 10 (десяти) дней после окончания расчетного периода о предоставлении услуг по Договору не в полном объеме и/или ненадлежащего качества.
- 4.16. В случае наличия задолженности по оплате предоставленных по Договору услуг Управляющая компания зачисляет поступающие от Собственника платежи в счет погашения задолженности.
- 4.17. В случае изменения банковских реквизитов Управляющая компания уведомляет об этом Собственника в течение десяти дней с помощью средств Интернет (www.proton-uk.ru/)

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 5.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств Управляющая компания несет ответственность в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему Договору. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу в многоквартирном доме в результате ее действий или бездействия в размере реального ущерба.
- 5.2. Управляющая компания несет ответственность по срокам, объему и качеству услуг и работ по содержанию и текущему ремонту в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
- 5.3. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств, несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.
- 5.4. Управляющая компания не несет ответственности по обязательствам третьих лиц перед собственниками.
- 5.5. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения Собственником предусмотренных разделом 4 настоящего Договора платежей Управляющая компания вправе предъявить ему требование об уплате неустойки (пени). При предъявлении Управляющей компанией указанного требования Собственник обязан уплатить неустойку (пени) в размере определенном в соответствии с ЖК РФ.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами и действует в течение одного года, либо до принятия общим собранием Собственников Помещений в Многоквартирном доме решения об изменении способа Управления Многоквартирным домом, в зависимости от того что наступит ранее. Если иной способ управления (иная управляющая организация) не выбран, Договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях.

6.2. Полномочия по управлению многоквартирным домом передаются Собственником и приобретаются Управляющей компанией с момента государственной регистрации права собственника на помещение.

6.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

6.4. В случае расторжения Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом, Собственники обязаны компенсировать связанные с этим решением фактически понесенные затраты Управляющей компании.

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.

7.2. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда по месту нахождения многоквартирного дома.

8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют силы.

8.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

Приложения:

1. Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме.

2. Перечень работ по Содержанию и Текущему ремонту.

3. Термины и определения.

4. Перечень, стоимость и порядок оплаты услуг по управлению многоквартирным домом.

5. Порядок ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета холодного и горячего водоснабжения (водосчетчиков).

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Собственник:	Управляющая компания:
ФИО(полностью) паспорт серии _____ номер _____, код подразделения _____, выдан _____, дата выдачи _____ г. адрес регистрации: _____ контактный телефон: _____/_____	ООО УК «Протон» Юридический адрес: 143405, г.Москва, ул.Народного Ополчения, д.11, кв.497, ком.1,3 Банковские реквизиты: ИНН 7734729720 КПП 773401001 р/с 40702810600000006879 к/с 30101810945250000857 БИК 044525857 ООО КБ «РОСАВТОБАНК»
	Генеральный директор _____/Лебедев Р.В.

М.П.

Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме.

1. Межквартирные лестничные площадки.
2. Вестибюли.
3. Крыльца.
4. Тамбуры.
5. Подъезды.
6. Лестницы.
7. Балконы, предназначенные для использования несколькими собственниками помещений (переходные балконы «эвакуационной» лестницы).
8. Лифтовые холлы.
9. Лифты.
10. Лифтовые и иные шахты.
11. Коридоры.
12. Технические этажи.
13. Чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).
14. Крыши.
15. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома.
16. Служебные помещения.
17. Кладовые.
18. Подсобные помещения.
19. Пожарные и эвакуационные выходы.
20. Электрощитовые.
21. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.
22. Прилегающий земельный участок в установленных границах находящийся в общедомовой собственности включая: элементы озеленения и благоустройства, поверхность подъездных путей, пешеходных дорожек, мест парковки, а также подземное пространство в границах дворовой территории.
23. Индивидуальный тепловой пункт дома
24. Система противопожарной автоматики и дымоудаления
25. Автоматизированная система коммерческого учета энергоресурсов (АСКУЭ)
26. Домофонные системы общего пользования
27. Иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на придомовом земельном участке, включая МАФ.
28. Иные помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания общего имущества в данном доме.
29. Перила, парапеты (за исключением квартирных)
30. Двери, окна (за исключением квартирных)
31. Вентиляция и вентиляционные трубы
32. Водосточные желоба и водосточные трубы
33. Мусоропроводы
34. Электрические разводящие коммуникации.
35. Стояки горячего и холодного водоснабжения, внутридомовой системы отключающие устройства, расположенные на ответвленных от стояка.
36. Стояки отопления, отключающие устройства на ответвленных от стояка.
37. Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства до квартирных электрических счетчиков
38. Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками.

Собственник

Генеральный директор

_____ / _____

_____ / Лебедев Р.В.

**Перечень работ и услуг по управлению Многоквартирным домом,
Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в нем.**

1. Планирование деятельности по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома.
2. Заключение необходимых гражданско-правовых договоров с подрядными и субподрядными организациями для проведения специализированных работ и предоставлению услуг.
3. Подготовка предложений по проведению капитального ремонта многоквартирного дома.
4. Контроль количества и качества предоставляемых услуг и выполняемых работ.
5. Проведение технических осмотров Общего имущества, в том числе отдельных элементов и помещений.
6. Проведение профилактических работ по итогам технических осмотров Общего имущества.
7. Контроль за состоянием Общего имущества, поддержание его в исправности.
8. Осуществление круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания.
9. Поддержание температурного режима.
10. Проведение мероприятий по противопожарной безопасности.
11. Поддержание эксплуатационных показателей, наладка и регулирование систем водопровода и водоотведения; вентиляции; центрального отопления и горячего водоснабжения; ливневой канализации; электротехнических устройств.
12. Поддержание работоспособности лифтового оборудования
13. Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной автоматики.
14. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации.
15. Дератизация и дезинсекция технических помещений.
16. Уборка мест общего пользования.
17. Удаление снега и наледи, мусора и грязи с кровли, козырьков и карнизов.
18. Контроль за содержанием теплового контура.
19. Обслуживание мусоропроводов.
20. Выполнение работ по восстановлению отделки стен, полов, потолков отдельными участками в местах общего пользования.
21. Проведение проверок, контроль работы, автоматических приводных клапанов, вентилей, задвижек, регулирующих кранов.
22. Контроль сроков испытаний и поверок контрольно-измерительных приборов.
23. Ведение учёта показаний общедомовых коммерческих счётчиков учёта воды.
24. Гидравлическое испытание системы отопления.
25. Промывка сетей отопления, опрессовка.
26. Проведение контроля исправности автоматики повысительных насосов, проведение профилактических работ.
27. Проведение планово-предупредительного ремонта Общего имущества.
28. Контроль сроков метрологических испытаний и поверок контрольно-измерительных приборов, проведение испытаний электрической сети, электротехнического оборудования, проверка сопротивления системы молнии защиты.
29. Контроль работы электросчетчиков коммерческого и технического учета.
30. Организация сбора, вывоза и утилизации ТБО (в т.ч. крупногабаритных и строительных отходов).
31. Содержание и устранение незначительных повреждений строительных конструкций и элементов многоквартирного дома: фундамента, кровли, фасада, стен, цоколя.
32. Восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений.
33. Ремонт и замена дверных доводчиков, пружин, упоров, обслуживание АЗУ и домофонов.
34. Контроль за сохранностью целостности замков и пломб чердачных помещений, подвалов, технических подполий и других помещений.
35. Обеспечение освещенности мест общего пользования искусственным светом.
36. Выдача Заказчику соответствующих справок, выписок и иных документов.
37. Проведение мероприятий по недопущению нарушения Правил пользования жилыми помещениями.
38. Хранение имеющейся технической и иной документации на многоквартирный дом.
39. Внесение соответствующих дополнений и изменений в документы на многоквартирный дом.

40. Проведение мероприятий по ресурсосбережению.
41. Проведение мероприятий по обеспечению сохранности Общего имущества.
42. Сбор денежных средств на содержание и ремонт, коммунальные услуги.
43. Принятие мер по взысканию задолженности по оплате предоставленных услуг и работ.
44. Устранение аварийных ситуаций.
45. Выполнение работ по заявкам Заказчика.
46. Ведение паспортной работы.

Собственник

_____ / _____

Генеральный директор

_____ /Лебедев Р.В.

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Помещение – часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в жилых или нежилых целях.

Общее имущество – имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым Помещениям, находящееся в общей долевой собственности Собственников жилых и нежилых Помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к Помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе. Состав общего имущества определяется в соответствии с п.1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ. Перечень общего имущества в многоквартирном доме приведен в Приложении №1 к настоящему Договору.

Многоквартирный дом – расположенный по адресу: Московская область, г. Красногорск Подмосковный б-р, д.8 - единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (Помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников.

Собственник - собственник жилого и/или нежилого Помещения в Многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме.

Коммунальные услуги – предоставляемые Собственникам услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, отоплению.

Содержание – содержание общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, а также организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов в соответствии с требованиями Собственника, и с установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие утвержденным Правительством РФ, перечнем связанных с таким содержанием работ и услуг. Перечень работ и услуг по Содержанию установлен в Приложении №2 к настоящему Договору и может быть изменен по решению общего собрания Собственников путем подписания изменений и дополнений к Приложению № 2 к настоящему Договору.

Текущий ремонт – ремонт Общего имущества в многоквартирном доме, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, в соответствии с требованиями Собственника. Перечень работ по Текущему ремонту установлен в Приложении № 2 к настоящему Договору и может быть изменен по решению общего собрания Собственников путем подписания изменений и дополнений к Приложению № 2 к настоящему Договору.

Капитальный ремонт – ремонт общего имущества с целью восстановления его ресурса и улучшения его эксплуатационных показателей с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования. Перечень, сроки проведения работ по капитальному ремонту, размер платы за Капитальный ремонт для каждого Собственника устанавливается решением общего собрания Собственников на основании подготовленных Управляющей компанией предложений.

Плата за жилое помещение – платеж, взимаемый с Собственника за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в нем, предусмотренные п. 2.1.1.- 2.1.21. и Приложением №2 настоящего Договора. В случае принятия Собственниками решения о проведении капитального ремонта и установления перечня работ по капитальному ремонту и сроков их проведения, а также размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника, плата за жилое помещение для Собственника включает плату за капитальный ремонт.

Доля участия Собственника - доля Собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей Собственника за работы и услуги по управлению многоквартирными домами, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в них, дополнительные работы и услуги, предусмотренные настоящим Договором, другие работы и услуги, а также в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании Собственников. Доля участия Собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащего Собственнику Помещения к общей площади всех жилых и нежилых Помещений в многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к общему имуществу. При этом площади помещений определяются в соответствии с данными инвентаризационно-технической документации на многоквартирный дом.

Управление Многоквартирным домом – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания, обеспечение содержания, текущего и капитального ремонта и организацию обеспечения Собственников коммунальными услугами и прочими услугами в интересах Собственников как потребителей жилищных, коммунальных и прочих услуг.

Ресурсоснабжающие организации – организации, предоставляющие коммунальные ресурсы (услуги) Собственникам и лицам, пользующимся на законных основаниях помещениями Собственника.

Собственник

_____ / _____

Генеральный директор

_____ Лебедев Р.В.

**Перечень, стоимость и порядок оплаты услуг по
управлению многоквартирным домом**

от «___» _____ 2016 г. № 2/6/_____

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Стоимость	Дата начала предоставления услуг	Порядок оплаты
1	2	3	4	5	6
1	Холодная вода	м3	29.67	с 01.10.2015	
2	Содержание МКД	м2	34.82	с 01.10.2015	
3	Отопление	Гкал	1786.76	с 01.10.2015	
4	Горячая вода	м3	135.98	с 01.10.2015	
5	Водоотведение	м3	27.02	с 01.10.2015	
6	Услуги консьержа	ед	430.00	с 01.10.2015	
7	Холодная вода (ОДН)	м3	29.67	с 01.10.2015	
8	Горячая вода (ОДН)	м3	135.98	с 01.10.2015	
9	Эл-во день (ОДН)	кВтч	3.69	с 01.10.2015	
10	Эл-во ночь (ОДН)	кВтч	1.25	с 01.10.2015	

/
Собственник

Генеральный директор

_____ / _____

_____ Лебедев Р.В.

Порядок

ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета холодного и горячего водоснабжения
(водосчетчиков)

1. Для осуществления расчетов за холодное и горячее водоснабжение по показаниям водосчетчиков, водоотведение (как суммарное потребление ХВС, ГВС), Собственник Помещения обращается с письменным заявлением в Управляющую компанию. В заявлении указывается телефон Собственника или его представителя для связи.
2. В трехдневный срок с момента получения и регистрации заявления Собственника, Управляющая компания информирует Собственника или его представителя о дате и времени для оформления акта о вводе в эксплуатацию водосчетчиков.
3. В соответствии с действующим законодательством РФ, ввод в эксплуатацию и подписание актов о вводе в эксплуатацию водосчетчиков должно быть осуществлено не позднее месяца, следующего за датой его установки.
4. В период с даты подписания акта приема-передачи ключей от Помещения до даты подписания акта ввода в эксплуатацию водосчетчиков начисление платежей за холодное и горячее водоснабжение и водоотведение Управляющей компанией и оплата водопотребления Собственником производится исходя из количества граждан, постоянно или временно проживающих в Помещении, с учетом п.2.4. настоящего Договора
5. Со следующего дня после подписания акта ввода в эксплуатацию водосчетчиков начисление платежей за холодное и горячее водоснабжение и водоотведение Управляющей компанией и оплата водопотребления Собственником производится по показаниям водосчетчиков.
6. Собственник ежемесячно до 5-го числа месяца, следующего за расчетным, предоставляет Управляющей компании сведения по показаниям водосчетчиков за фактически потребленные Коммунальные услуги холодного и горячего водоснабжения.
7. Собственник гарантирует полноту и достоверность предоставляемых сведений, указанных в п.6 настоящего Порядка.
8. Обязанность по техническому обслуживанию водосчетчиков возлагается на Собственника

Собственник

Генеральный директор

_____ / _____

_____ Лебедев Р.В.