

г. Одинцово

_____ 2017 г.

ЗАО Управляющая компания "Дом Сервис" (Лицензия №811 от 02.06.2015г.), в лице директора Ежова Владимира Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Управляющая компания", с одной стороны, и собственник(и) помещения или владелец жилого помещения по иным законным основаниям _____

_____ именуемый (ые) в дальнейшем "Собственник", с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1. "Управляющая компания" по заданию "**Собственника**", проживающего по адресу: Московская область, г.Одинцово, ул. _____ Дом № _____, Корп.№ _____, Кв. № _____, общей площадью _____ кв.м. за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества и обеспечение предоставления коммунальных услуг в многоквартирном доме, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Права и обязанности сторон.

При исполнении настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться Кодексами РФ, Федеральными законами, нормативно-правовыми актами федеральных органов власти, органов власти Московской области и органов местного самоуправления.

2. Обязанности Управляющей компании

2.1. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (в том числе по управлению многоквартирным домом) указанного в Приложении №1 к настоящему договору, в зависимости от его фактического состояния, с соблюдением Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, согласно перечню оплачиваемых "**Собственником**" услуг, указанных в п.1 Приложения №2 и в пределах денежных средств, поступающих в адрес "**Управляющей компании**" от "**Собственника**"; обеспечить предоставление коммунальных услуг путем заключения договоров с Обслуживающими и Ресурсоснабжающими организациями.

2.2. Предоставлять **Собственнику** льготы в соответствии с Законодательством и нормативно-правовыми актами с момента предъявления в бухгалтерию справки (удостоверения), подтверждающей льготу.

2.3. Вести соответствующие расчеты с **Собственником** за жилищно-коммунальные услуги, выдавать справки (копию лицевого счета, выписку из домовой книги и др.).

2.4. Осуществлять подготовку документов для регистрации по месту жительства и по месту пребывания **Собственника** и членов его семьи.

2.5. Участвовать в собраниях собственников помещений многоквартирного жилого дома, оказывать содействие в выборе организации для проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

2.6. В случае не предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту помещения свыше нормативных сроков производить перерасчет в соответствии и порядке, установленном нормативными правовыми актами Правительства РФ.

2.7. Информацию, в том числе объявления, уведомления о проведении общего собрания собственников жилья, отчеты Управляющей компании, информацию об изменении тарифов, вывешивать на информационных стендах в подъездах многоквартирного жилого дома, на сайте Управляющей компании.

3. Права Управляющей компании

3.1. Самостоятельно определять порядок и условия эксплуатации многоквартирного дома, ведения технической, бухгалтерской, статистической и иной документации. Самостоятельно заключать договоры на выполнение отдельных видов работ и предоставления услуг. При этом **Управляющая компания** при взаимодействии с ресурсоснабжающими организациями выступает в качестве агента, действуя в интересах **Собственника** от своего имени.

3.2. Требовать от **Собственника** добросовестного исполнения возложенных на него обязанностей по договору, согласно действующему законодательству РФ.

3.3. Обеспечивать предоставление дополнительных услуг, в том числе по обслуживанию домофонной связи, коллективной антенны. А также охране дома; вывозу строительного мусора на период проведения ремонта в квартирах (при заселении), которые оплачиваются сверх платы за содержание и ремонт жилья и предоставление коммунальных услуг.

3.4. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в случае неполной оплаты **Собственником** коммунальной услуги в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами.

3.5. Размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, специально предназначенных для этих целей и являющихся либо общим имуществом собственников многоквартирного дома, либо собственностью Управляющей организации, либо собственностью третьих лиц.

3.6. Снимать с себя ответственность за нарушение качества предоставления услуг, если оно произошло вследствие непреодолимой силы или по вине Заказчика, третьих лиц, а также Ресурсоснабжающих организаций.

3.7. Управляющая компания с согласия **Собственника** ведет обработку его персональных данных, гарантирует безопасность при обработке и конфиденциальность всех сведений о **Собственнике**. Персональные данные используются для заключения договоров управления, введения в программу паспортного стола для дальнейшей регистрации по месту жительства или месту пребывания; для подготовки квитанций на оплату ЖКУ, списков льготников для Управления Социальной защиты населения, реестра собственников помещений МКД для проведения общего собрания собственников помещений дома. Согласием **Собственника** на обработку его персональных данных является подписание настоящего договора.

4. Обязанности Собственника

4.1. Добросовестно исполнять обязанности, возложенные на него договором и действующим законодательством.

4.2. Своевременно (ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем) и в полном объеме вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также коммунальные услуги (ст. 155 ЖК РФ).

4.3. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также коммунальные услуги оплачивать пени в соответствии со ст. 155 ЖК РФ.

4.4. Использовать жилое помещение в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями.

4.5. Не производить переустройство, перепланировку жилого и подсобных помещений, переоборудование балконов, лоджий, переустановку либо установку дополнительного санитарно-технического, радиаторов отопления и иного оборудования без согласования с **Управляющей компанией** и органов местного самоуправления в порядке, предусмотренном главой 4 (ст.25-29) Жилищного кодекса РФ.

4.6. Не нарушать проектную систему естественного воздухообмена занимаемых помещений.

4.7. Не производить мероприятий по переоборудованию, изменяющих проектную конструкцию подводящих инженерных сетей и затрагивающих целостность общих внутридомовых стояков отопления, холодного, горячего водоснабжения и канализации, в т.ч. не устанавливать регулируемую и запорную арматуру на общих внутридомовых стояках.

4.8. Содержать в технически исправном состоянии санитарно-техническое, электрическое и другое оборудование, находящееся в квартире.

4.9. Нести полную ответственность за противопожарное и санитарное состояние занимаемого помещения, за исправное состояние инженерного оборудования, находящегося в жилом помещении.

**Состав общего имущества многоквартирного дома
(помещений не являющиеся частью квартир и предназначенных для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения).
*при наличии**

1. Межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, инженерные коммуникации.
2. Крыши.
3. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома:
- **ограждающие несущие конструкции** - балки, фермы, плиты, капитальные внешние и внутренние стены, колонны, перекрытия под и над помещениями дома, балконы.
- **ограждающие ненесущие конструкции** - окна и балконные двери (в помещениях общего пользования); ограждения кровли, балконов, лоджий и веранд; перегородки (стены), отделяющее жилое помещение от других помещений и улицы (за исключением тех которые относятся к несущим конструкциям); наружные входные двери.
4. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, т.е. внутридомовые инженерные **системы** :
- **электроснабжения** – вводные шкафы, вводно-распределительные устройство; аппаратура защиты, контроля и управления; коллективные (общедомовые) приборы учета; этажные щитки и шкафы; осветительные установки помещений общего пользования в многоквартирном доме; электрические установки систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, сети (кабели) от ввода в дом до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета и другое электрическое оборудование на этих сетях;
- **отопления**- стояки, обогревающие элементы, регулирующую и запорную арматуру; коллективные (общедомовые) приборы учета, распределитель затрат на отопление; индивидуальные тепловые пункты.
- **холодного и горячего водоснабжения** – стояки, ответвления от стояков до первого отключающего устройства; коллективные (общедомовые), приборы учета; первые запорно-регулирующие краны на внутриквартирной разводке на отводе от стояка; механическое, электрическое, сан-техническое и иное оборудование, расположенное на этих сетях, установки повышения давления холодного водоснабжения;
- оборудование мусоропроводов;
- лифтовое оборудование;
- системы вентиляции и кондиционирования;
- дымоходы, средства пожаротушения;
- пожарные лестницы.

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением Собственника является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
 - на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках;
 - на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
 - на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке
- Квартирный электросчетчик является собственностью владельца квартиры и не принадлежит к общему имуществу дома.

П.1.Содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения

1. Обслуживание и ремонт конструктивных элементов здания.
2. Обслуживание и ремонт внутридомового инженерного оборудования.
3. Благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий и придомовых территорий
4. Дезинсекция и дератизация (мусорокамер и подвальных помещений от грызунов).
5. Вывоз и захоронение твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора от жилых помещений.
6. Ремонт и обслуживание автоматики системы дымоудаления и пожаротушения.
7. Содержание, обслуживание и технический надзор за лифтами.
8. Аварийно-диспетчерское обслуживание.
9. Услуги по управлению многоквартирным жилым домом.
10. Обслуживание подомовых приборов учета тепла и воды.

Управляющая компания

Собственник

Директор _____ **В.Ю. ЕЖОВ**

_____ / _____ /