

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. Маковского, Дом № 16, 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.

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. Прекратить предоставление услуг в случае просрочки Собственником более 6 месяцев оплаты за предоставленные Управляющей компании услуги или нарушения требований Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда до устранения выявленных нарушений.

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 (более трех месяцев) за содержание и ремонт жилого помещения, а также коммунальные услуги оплачивать пени в соответствии со ст. 155 ЖК РФ по выставленным счетам.

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 устанавливая регулирующую 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 квартире.

- 4.10. В случае отчуждения квартиры сообщить **Управляющей компании** реквизиты нового собственника (юридического или физического лица) для заключения договора на управление многоквартирным домом.
- 4.11. Не производить самовольную установку дверей в коридорах общего пользования.
- 4.12. По предварительному уведомлению **Управляющей компании** обеспечить доступ в занимаемое жилое помещение представителей **Управляющей компании** для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, приборов учета и контроля, проведения работ по ликвидации аварий либо неисправностей оборудования и т.п.
- 4.13. Своими силами и за свой счет вывозить строительный мусор в период проведения текущего ремонта квартиры.
- 4.14. Нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы **Управляющей компании** за содержание и ремонт жилого помещения, а также возмещать фактические затраты за предоставляемые коммунальные услуги по действующим ценам.
- 4.15. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета электрической энергии.
- 4.16. В течение 10 дней после получения Свидетельства на право собственности на жилое помещение, Собственник предоставляет его в Управляющую компанию.
- 4.17. *Ежемесячно снимать и предоставлять показания приборов учета воды до 23 числа текущего месяца в Управляющую компанию по телефонам: 8-495-591-47-85, 8-498-602-34-02, 8-498-600-56-56, эл.почте: ukdomservis@mail.ru, или в специальный почтовый ящик, установленный в подъезде. В случае несвоевременного предоставления показаний, начисления будут производиться в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011г. №354 «О Предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».*

5. Права Собственника

- 5.1. Требовать от **Управляющей компании** надлежащего исполнения своих обязательств по договору.
- 5.2. В случае не предоставления услуг или некачественного их предоставления, требовать от **Управляющей компании** произведения перерасчета стоимости услуг в порядке, установленном нормативно-правовыми актами Правительства РФ.
- 5.3. Проверять ход и качество оказываемых **Управляющей компанией** услуг, не вмешиваясь при этом в хозяйственную деятельность Управляющей компании.
- 5.4. Реализовать иные права предусмотренные действующим законодательством.

6. Цена и расчеты

6.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в соответствии со ст.155,156 ЖК РФ. При непринятии собственниками решения на общем собрании (или не проведении собрания) об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается **Управляющей компанией** в объеме, обеспечивающим содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства.

6.2. Согласно п. 1, ст. 158 ЖК РФ **Собственник** несет расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвует в расходах на содержание общего имущества дома соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.

Размер ежемесячной платы на момент заключения договора за :

- **Содержание и ремонт жилого помещения - 37,91 руб./кв.м,**
- **Домофон - 26,00 руб. (42,00 руб. при подключении в жилое (нежилое) помещение),**
- **Антенна - 95,00 руб.**

Плата за коммунальные услуги, взимается с **Собственника** сверх платы за содержание и ремонт жилого помещения. Размер платы устанавливается исходя из тарифов, утвержденных для Ресурсоснабжающих организаций. На момент заключения договора тарифы: **Тепловая энергия для отопления и подогрева воды – 1783,05 руб./Гкал, Водопотребление – 29,63руб./м3, Водоотведение – 30,43 руб./м3. Электроэнергия – 3,87 руб./кВт.ч(день), 1,37 руб./кВт/ч(ночь), 3,37 руб./кВт/ч-однотарифный тариф.**

Плата за электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение на общедомовые нужды вносится в соответствии с законодательством и нормативно-правовыми актами РФ.

Взносы на **капитальный ремонт** общего имущества МКД взимаются в соответствии с ЖК РФ и нормативно-правовыми актами Московской области, на момент заключения договора размер взноса – **8,65 руб./кв.м.**

6.3. Тарифы на содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные (отопление, горячее водоснабжение, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение), и другие предоставляемые услуги могут меняться в связи с изменением цен, в соответствии с Законодательством РФ.

6.4. Платежи за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги производятся в безналичном порядке, путем оплаты квитанций (для юридических лиц платежно-расчетной документацией, с последующим возвратом акта выполненных работ в течение 5 дней).

6.5. Неполучение квитанции не освобождает **Собственника** от оплаты. **Собственник** вправе обратиться к **Управляющей компании** для получения дубликата квитанции. Оплата производится ежемесячно.

7. Прочие условия

7.1. Договор вступает в силу с момента его подписания. Оплата по договору производится, начиная с _____ 20____ г.

7.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, для обеих Сторон и имеет одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему договору являются неотъемлемой его частью

7.3. В соответствии с п.5 ст. 162 ЖК РФ, настоящий договор заключается сроком на 5 лет. В случае если ни одна из сторон за один месяц до истечения срока действия настоящего договора не предупредит письменно другую сторону о своем желании расторгнуть договор, договор считается пролонгированным на следующие 5 лет.

7.4. Изменение или расторжение договора производится в порядке, предусмотренном ГК РФ с учетом требования п.9,ст.161ЖК

7.5. В случае возникновения задолженности по оплате ЖКУ или других споров, **Управляющая компания** вправе обратиться в суд Одинцовского района по месту исполнения договора.

Управляющая компания:

ЗАО "УК "Дом Сервис"

Место нахождения: Индекс – 143000, Московская область,
г.Одинцово, ул. Чикина, д.12, офис 24,
т.8-495-591-47-85, т.8-498-600-56-56.

Банк: ПАО «Сбербанк России» г.Москва,
Р.сч 40702810840290101549, ИНН/КПП 5032078922/503201001,
К/сч. 30101810400000000225,
БИК 044525225 . ОКПО 18153477,ОКВЭД 70321.

Директор _____ **В.Ю. ЕЖОВ**

Собственник:

Ф.И.О. _____

Паспорт № _____

Выдан _____

Зарегистрирован по адресу: _____

Подпись _____

**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 не несущие конструкции дома:
 - **ограждающие несущие конструкции** - балки, фермы, плиты, капитальные внешние и внутренние стены, колонны, перекрытия под и над помещениями дома, балконы.
 - **ограждающие не несущие 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.

Приложение № 2
К Договору № _____
От _____ 2017 г.

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**

_____ / _____ /

