

г. Электросталь

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2014 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «СЕРВИС-М»**, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и  
 гр. РФ \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_; дата рождения: \_\_\_\_\_ г., паспорт: \_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_ г., \_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_, постоянно зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_, являющийся пользователем жилого помещения № \_\_\_ в многоквартирном доме № 43/1 по ул. Карла Маркса, приобретенного в собственность, именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны,

а вместе именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) в соответствии с п. 6 ч. 2 ст. 153 и ч. 14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ и на основании разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома от 24.09.2014 № RU50333000-27/2014 и передаточного акта от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г., на следующих условиях:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги в данном доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Место исполнения Договора: Московская область, г. Электросталь, ул. Карла Маркса, д. 43/1 (далее – МКД).

Квартира Собственника № \_\_, общая площадь жилых помещений \_\_, кв.м., этаж № \_\_.

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

1.3. Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, указан в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.4. Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником, указан в Приложении № 3 к настоящему Договору.

1.5. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников (наимателей) в МКД.

## 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

2.1.2. Организовать выполнение работ и оказание услуг по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества в МКД, предоставление коммунальных услуг, путем заключения договоров от своего имени в интересах собственников помещений, за ежемесячную плату Собственника, со специализированными организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества в МКД, и с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг.

2.1.3. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг Собственнику и иным законным пользователям помещениями Собственника в МКД в соответствии с требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Правительством РФ:

- **отопление:** подача тепловой энергии в квартиры и помещения, входящие в состав общего имущества в МКД;

- **холодное и горячее водоснабжение:** снабжение холодной и горячей водой квартир и помещений, входящих в состав общего имущества в МКД;

- **водоотведение:** отвод бытовых стоков из МКД, из квартир и помещений, входящих в состав общего имущества в МКД;

- **электроснабжение:** снабжение электрической энергией, подаваемой в квартиры и помещения, входящие в состав общего имущества в МКД.

2.1.4. Организовать начисление, сбор, перерасчет и перечисление платежей Собственника за содержание и ремонт жилого помещения, услуги и работы по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, коммунальные и прочие услуги, с правом передачи права на осуществление таких действий по договору третьим лицам; организовать подготовку платежных документов по оплате жилищно-коммунальных услуг.

2.1.5. Производить начисления и оплату в фонд капитального ремонта на счет регионального оператора взносов на капитальный ремонт в соответствии с законодательством Российской Федерации и Московской области.

2.1.6. Производить расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги и при наличии оснований производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги.

2.1.7. Обеспечить в пределах своей компетенции по требованию Собственника выдачу справок установленного образца, копий из финансового лицевого счета и (или) выписки из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

2.1.8. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, вести учет устранения указанных недостатков.

2.1.9. Вести регистрацию и учет граждан по месту проживания и месту пребывания в соответствии с «Правилами регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации».

2.1.10. Ежегодно в течение первого квартала текущего года размещать на информационных стендах МКД отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

2.1.11. Осуществлять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям управляющих организаций.

### 2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, привлекать сторонние организации к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

2.2.2. Представлять интересы Собственника в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах общей юрисдикции, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора.

2.2.3. Принимать участие в общем собрании собственников жилых и нежилых помещений в МКД.

2.2.4. Уведомлять надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке жилых и нежилых помещений, помещений общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

2.2.5. Изменить в одностороннем порядке перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД или отказаться от исполнения настоящего Договора в связи с неоднократным нарушением Собственником условий по внесению размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также в связи с установлением Администрацией г.о. Электросталь или в случае принятия собственниками на общем собрании собственников помещений решения по изменению размера платы на содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, являющегося экономически необоснованным, и без письменного согласования такого тарифа (планово-договорной стоимости) и перечня работ и услуг с Управляющей организацией, и в других случаях, предусмотренных настоящим Договором и законодательством.

2.2.6. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами (квитанциями). Взыскивать с Собственника сумму неплательщиков, пеней и убытков, нанесенных несвоевременной и (или) неполной оплатой предоставленных услуг.

2.2.7. Осуществлять претензионно-исковую работу и инициировать судебные разбирательства, связанные с исполнением настоящего Договора, с привлечением квалифицированного юриста на возмездной основе.

2.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

### 2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги с учетом всех пользователей, установленные настоящим Договором, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений МКД и (или) в соответствии с законодательством.

2.3.2. Обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса РФ, федеральных и областных законов, муниципальных правовых актов городского округа Электросталь, направленных на:

- соблюдение требований по содержанию общего имущества в МКД;
- соблюдение прав пользователей и сохранность жилых и нежилых помещений в МКД;
- соответствие помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам;
- соблюдение требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических и иных требований законодательства;
- соблюдение прав и законных интересов проживающих в МКД граждан, включая исключения повышенного шума в помещениях и местах общего пользования в часы, установленные Законом Московской области «Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области».

2.3.3. Представлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о предоставленных льготах Собственнику и лицам, пользующимся его помещением. При отсутствии этих данных все расчеты производятся без применения льгот;

- о заключенных договорах найма (аренды) и копии таких договоров, в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в МКД в размере, пропорционально занимаемому помещению, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименование и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- **об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным прибором учета.** При непредставлении данных о количестве проживающих граждан или отсутствии проживающих граждан, а также сведений о льготах все расчеты производятся исходя из нормативной численности проживающих (или количества собственников на помещение) и без применения льгот;

- о смене Собственника (представить Управляющей организации правоустанавливающие документы, подтверждающие смену собственника или владельца).

2.3.4. Снимать в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать Управляющей организации не позднее 26-го числа текущего месяца показания индивидуального прибора учета в квартире, принадлежащей Собственнику (в письменном виде по установленной форме либо по электронной почте [svrs.m@yandex.ru](mailto:svrs.m@yandex.ru), с указанием «№ квартиры», «№ прибора учета», «объема предоставленной коммунальной услуги за текущий период», «дата снятия показания»).

2.3.5. Допускать в соответствии с положениями действующего законодательства представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое помещение для осмотра общего имущества МКД, включая технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, в заранее согласованное время, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

Допускать в соответствии с положениями действующего законодательства Управляющую организацию в занимаемое помещение для проверки состояния индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Собственником Управляющей организации сведений о показаниях таких приборов учета.

2.3.6. Незамедлительно сообщать в Управляющую организацию об обнаружении неисправности коммуникационных сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан. При обнаружении аварии в помещении принять возможные меры для ее устранения и немедленно сообщить о ней в Управляющую организацию.

2.3.7. Обеспечивать за свой счет оснащение квартиры приборами учета, ввод установленных приборов учета в эксплуатацию, их надлежащую техническую эксплуатацию, сохранность и своевременную замену. Проведение проверок установленных индивидуальных приборов учета осуществлять в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки.

2.3.8. Осуществлять установку на фасадах МКД рекламных объявлений, рекламных щитов и конструкций, систем кондиционирования, вентиляции, спутниковых антенн, связи, охранных систем, жалюзи и других систем и приспособлений, связанных с креплением к фасаду МКД, только при соблюдении правил и норм действующего законодательства и только по согласованию с Управляющей организацией и органом местного самоуправления. Запрещается устанавливать на крыше МКД без соответствующих разрешений Управляющей организации индивидуальных антенн и прочее оборудование. При отсутствии указанного согласования нести ответственность за самовольную установку соответствующих устройств на фасаде и крыше МКД, в соответствии с действующим законодательством, в том числе, полностью компенсировать Управляющей организации затраты на демонтажные работы и суммы уплаченного ею в связи с этим административного штрафа, а также, при необходимости, затрат Управляющей организации на приведение фасада и крыши в исходное состояние.

2.3.9. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством РФ, в том числе настоящими Правилами и договором.

#### **2.4. Собственник вправе:**

2.4.1. Пользоваться общим имуществом в МКД в соответствии с его назначением.

2.4.2. Обращаться в Управляющую организацию с заявлениями, жалобами, предложениями по вопросам управления, содержания и ремонта общего имущества в МКД, обеспечения коммунальными и прочими услугами.

2.4.3. В целях осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору:

- получать от Управляющей организации информацию о мероприятиях по содержанию и ремонту общего имущества МКД, в порядке, определенном законодательством РФ;

- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках), проводимых Управляющей организацией;

- присутствовать при оказании услуг и (или) выполнении работ, связанных с исполнением обязательств по управлению или содержанию и ремонту общего имущества МКД;

- за свой счет привлекать для контроля за качеством оказания услуг и (или) выполнения работ третьих лиц (специалистов, экспертов).

2.4.4. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством, отнесенные к полномочиям Собственника.

### **3. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ**

3.1. Плата за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги в МКД включает в себя:

1) ежемесячную плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД;

2) ежемесячную плату за коммунальные услуги, предусмотренные в подпункте 2.1.3 настоящего Договора, состоящую из коммунальной услуги, предоставляемой Собственнику в квартире, и услуги, потребляемой в процессе использования общего имущества в МКД (на общедомовые нужды);

3) единовременную плату за вывоз крупногабаритного и строительного мусора;

4) ежемесячную плату за обслуживание домофонного оборудования на входных дверях в МКД;

5) ежемесячный взнос на капитальный ремонт общего имущества;

6) плату за услуги, предусмотренные решением общего собрания собственников помещений.

3.2. **Размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения** определяется в соответствии с тарифами на жилищно-коммунальные услуги, установленными Администрацией городского округа Электросталь Московской области, соразмерно плате для нанимателей жилых помещений на соответствующий период действия нормативного акта для данной категории домов (без мусоропровода до принятия собственниками решения об его открытии), исходя из занимаемой общей площади жилого помещения Собственника.

По соглашению Сторон для Собственника на момент заключения настоящего Договора размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения определяется постановлением Администрации городского округа Электросталь МО от 29.05.2014 г. № 438/7.

3.3. **Размеры платы за коммунальные услуги** рассчитываются по тарифам, установленным органами государственной власти Московской области в порядке, установленном федеральным законом, исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям

приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти Московской области в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды в МКД, оборудованном общедомовым прибором учета, определяется в соответствии с Правилами о предоставлении коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ.

3.4. По соглашению Сторон размер платы:

3.4.1. **За услуги по вывозу крупногабаритного и строительного мусора (не являющегося бытовым отходом)** составляет (единовременный платеж): за однокомнатную квартиру - 3 500 руб., за двухкомнатную квартиру – 5 250 руб., за трехкомнатную квартиру - 7 000 руб.

3.4.2. **За услуги по обслуживанию домофонного оборудования на входных дверях в МКД** составляет 35 руб. ежемесячно с каждого жилого помещения Собственника.

3.5. **Размер взноса на капитальный ремонт общего имущества** устанавливается органами государственной власти Московской области в порядке, установленном законом Московской области, и определяется на один квадратный метр общей площади жилого помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения.

3.6. Размеры платы, указанные в п. 3.2, 3.3 и 3.5 настоящего Договора, ежегодно индексируются и подлежат изменению на основании нормативных правовых актов органов государственной власти Московской области и (или) местного самоуправления по утверждению соответствующих размеров платы. Принятие общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме ежегодных решений об изменении таких плат не требуется.

Соответствующая информация размещается на информационных стендах МКД и (или) в сети Интернет на сайте Управляющей организации не позднее чем за 10 дней до даты представления платежных документов (квитанций), но не ранее, чем будет опубликовано и вступает в силу соответствующий нормативный правовой акт органов государственной власти Московской области и местного самоуправления по утверждению соответствующих размеров платы. Информацию об изменении тарифов на содержание и текущий ремонт жилого помещения и коммунальные услуги Собственник может получить самостоятельно через средства массовой информации.

Размеры платы, указанные в п. 3.4 настоящего Договора, ежегодно индексируются в связи с ростом потребительских цен на товары и услуги и подлежат ежегодному изменению с первого января следующего года на основании показателя инфляции. Принятие общим собранием собственников помещений в МКД ежегодных решений об изменении размера платы не требуется.

3.6.1. В случае изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения по инициативе собственников, собственники обязаны определить с учетом предложений Управляющей организации планово-договорную стоимость фактически подлежащих выполнению работ и оказанию услуг Управляющей организацией, а также ремонтных и непредвиденных неотложных работ, пропорционально доле собственника на общее имущество в многоквартирном доме и периода (количества месяцев) оплаты соответствующей планово-договорной стоимости работ, услуг, соразмерно которой определяется размер платы за содержание и ремонт жилого помещения. В этом случае такая стоимость должна быть соразмерна перечню обязательных услуг и работ по надлежащему содержанию общего имущества в МКД в соответствии с требованиями законодательства, устанавливающих требования к надлежащему содержанию общего имущества.

Порядок изменения установленного собственниками размера платы за содержание и ремонт жилого помещения – ежегодно на общем собрании собственников. В случае не принятия такого решения, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется в соответствии с тарифами на жилищно-коммунальные услуги, установленными Администрацией городского округа Электросталь Московской области, соразмерно плате для нанимателей жилых помещений на соответствующий период действия нормативного акта для данной категории домов, исходя из занимаемой общей площади жилого помещения.

3.7. Собственник вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги и другие услуги Управляющей организации на расчетный счет, указанный в платежных документах (квитанциях), **ежемесячно до 5-го числа месяца**, следующего за истекшим месяцем. Платежные документы (квитанции) доставляются в поквартирные почтовые ящики МКД не позднее 1 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

Отсутствие выставленных платежных документов не является основанием для отказа Собственника от оплаты по настоящему Договору. Собственник в этом случае обязан самостоятельно обратиться в Управляющую организацию за платежным документом (квитанцией), который должен быть немедленно представлен Управляющей организацией Собственнику для оплаты.

3.8. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

3.9. В соответствии с жилищным законодательством неиспользование Собственником, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.10. При наличии у Собственника задолженности по настоящему Договору по предыдущим периодам оплаты, суммы произведенных текущих платежей засчитываются в счет погашения предыдущей задолженности.

#### 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

4.2. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 3 настоящего Договора, и (или) неполного внесения установленной платы Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере и порядке, установленных частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса РФ и настоящим Договором. Размер пени указывается в платежном документе (квитанции), ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 3 Договора.

4.3. В случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным прибором учета, при выявлении Управляющей организацией факта **проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных** в установленном порядке, и невнесения за этих лиц платы по настоящему Договору, **Управляющая организация** после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника **вправе взыскать с Собственника понесенные убытки** или обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба и судебных расходов.

4.4. Собственник несет ответственность за нарушение требований жилищного законодательства, а также санитарной и пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

4.5. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

4.6. Управляющая организация не несет ответственность за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

4.7. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

#### 5. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

5.1. Настоящий Договор действует с момента принятия Собственником квартиры по передаточному акту или иному документу о передаче и считается действующим до проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации и подведения итогов открытого конкурса, или до даты, указанной в решении общего собрания собственников помещений по выбору иного способа управления МКД.

Прекращение действия настоящего Договора влечет за собой прекращение оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, других услуг, а также расторжение договоров с поставщиками коммунальных услуг и их предоставление.

В случае не проведения органом местного самоуправления в установленном законодательством срок открытого конкурса по отбору управляющей организации, с целью содержания МКД и предоставления коммунальных услуг, настоящий Договор считается действующим.

5.2. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

5.3. Настоящий Договор может быть расторгнут:

5.3.1. По соглашению Сторон, в судебном порядке и по основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

5.3.2. В одностороннем порядке:

- а) по инициативе Собственников жилых помещений в случаях и в порядке, предусмотренных положениями жилищного законодательства;
- б) по инициативе Управляющей организации в следующих случаях:
  - собственники помещений в МКД на общем собрании собственников приняли иные условия договора управления МКД, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации, в том числе изменение размера платы на содержание и текущий ремонт общего имущества МКД,

являющееся для Управляющей организации экономически необоснованным; изменение перечня работ и услуг без письменного согласования с Управляющей организацией;

- неоднократного нарушения Собственниками жилых помещений сроков и размеров оплаты оказанных Управляющей организацией по настоящему Договору услуг (при задолженности более десяти процентов всех оказываемых услуг за расчетный период равный календарному месяцу);

- при прекращении действия договора, содержащего условия предоставления коммунальных услуг, в том числе в связи с его расторжением, несостоятельностью (банкротством) ресурсоснабжающей организации, а также наличии задолженности Собственников жилых помещений по коммунальным услугам;

- МКД, а также линейные объекты и сооружения, не относящиеся к общему имуществу МКД, окажутся в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, не зависящих от Управляющей организации;

- в связи с окончанием срока действия настоящего Договора и уведомления Управляющей организации о нежелании его продлевать.

Прекращение действия настоящего Договора по настоящему пункту производится по уведомлению Управляющей организации собственников помещений в МКД с момента, указанного в уведомлении о прекращении действия настоящего Договора, размещенного на информационном стенде МКД.

Прекращение действия настоящего Договора влечет за собой прекращение оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, а также расторжение договоров с поставщиками коммунальных услуг и их предоставление.

5.4. Расторжение настоящего Договора или продажа квартиры не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия Договора.

5.5. При прекращении у Собственника права собственности на помещение в МКД, оформление соглашения о прекращении настоящего Договора (в части отчужденного помещения новому собственнику) не требуется.

## 6. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Собственники помещений МКД уведомляются о проведении общего собрания собственников помещений под роспись либо размещением информации на информационном стенде в каждом подъезде МКД с обязательным направлением уведомления в Управляющую организацию.

6.2. Для разрешения споров, возникающих в процессе исполнения настоящего Договора, Стороны устанавливают обязательный досудебный претензионный порядок урегулирования взаимоотношений, за исключением спора, связанного с взысканием с Собственника задолженности за предоставленные по настоящему Договору услуги (в этом случае Управляющая организация вправе предъявить иск в суд без досудебного уведомления Собственника о наличии у него задолженности по месту исполнения настоящего Договора – г. Электросталь).

6.3. Управляющая организация уведомляет Собственника о контактных номерах телефонов для связи через выставляемые им платежные документы (квитанции), а Собственник обязуется предоставлять Управляющей организации контактные номера своих телефонов и адрес своей прописки, а в случае их изменения – ставить в известность Управляющую организацию в трехдневный срок.

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

Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Договор содержит приложения:

- Приложение № 1 - Состав общего имущества в МКД, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние.

- Приложение № 2 – Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД.

- Приложение № 3 – Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником.

6.5. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регулируются действующим законодательством РФ.

## 7. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Управляющая организация:**

**ООО «Сервис-М»:**

Московская область, Балашихинский р-он,

д. Черное, ул. Агрогородок, дом 18, пом. 3, тел. 8-498-698-02-62

Интернет-сайт [www.сервисм.рф](http://www.сервисм.рф)

ИНН 5001069283, КПП 500101001

Банк «Возрождение» ОАО г. Москва, Балашихинский филиал Банка

«Возрождение» г. Балашиха

р/с 40702810706800140684

к/с 30101810900000000181

БИК 044525181

Генеральный директор

**Собственник:**

Адрес для корреспонденции \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Телефон \_\_\_\_\_

Лицевой счет открыт на \_\_\_\_\_

*В соответствии с Федеральным законом о персональных данных собственник настоящим дает свое согласие и подтверждает получение им всех требуемых в соответствии с действующим законодательством РФ согласий от заинтересованных или причастных к сведениям лиц на обработку предоставленных персональных данных, а также раскрытие таких данных, полностью или частично, компетентным органам государственной власти и последующую обработку данных такими органами.*

\_\_\_\_\_  
(подпись, расшифровка)

**Состав общего имущества в МКД, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние**

**1. Общие сведения о МКД (на дату ввода его в эксплуатацию)**

1.	Адрес многоквартирного дома	Московская область, г. Электросталь, ул. Карла Маркса, д. 43/1
2.	Серия, тип постройки	Типовой
3.	Год постройки	2014
4.	Степень фактического износа	0 %
5.	Количество этажей	12
6.	Количество квартир	188
7.	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	1
8.	Строительный объем	43 376 куб.м
9.	Площадь:	
	а) МКД с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	12 720,9 кв.м
	б) жилых помещений (общая площадь квартир с учетом лоджиями, балконами и т.п.)	8 936,2 кв.м
	в) жилых помещений (общая площадь квартир без учета лоджий, балконов и т.п.)	8 598,9 кв.м
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в МКД)	236,7 кв.м
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в МКД)	3 548 кв.м
10.	Количество лестниц	2 шт.
11.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества МКД	3 535 кв.м
12.	Кадастровый номер земельного участка	50:46:0060305:221

Общее имущество в МКД определяется в соответствии с положениями ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ.

Границы и размер земельного участка, на котором расположен МКД, определяются в соответствии с требованиями жилищного и земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

**2. Техническое состояние Многоквартирного дома по данным государственного технического учета**

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества МКД
1.	Фундамент	монолитный железобетонный	удовлетворительное
2.	Наружные и внутренние капитальные стены	стены-двухслойные из ячеистобетонных блоков, облицованные керамическим кирпичом	удовлетворительное
3.	Перегородки	пенобетонные блоки, кирпичные	удовлетворительное
4.	Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные	монолитное железобетонное	удовлетворительное
5.	Крыша	рулонная по железобетонным плитам	удовлетворительное
6.	Полы	цементная стяжка	удовлетворительное
7.	Проемы окна	ПВХ профиль	удовлетворительное
8.	Отделка внутренняя наружная	только МОП	удовлетворительное
9.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг	центральное отопление, горячее водоснабжение, водопровод, канализация, вентиляция, электроосвещение, радио, телевидение, телефон, мусоропровод, лифт	удовлетворительное
10.	Другое	лестницы, отмоска, крыльца, пандусы	удовлетворительное

**Управляющая организация:**

**ООО «Сервис-М»:**

Генеральный директор

**Собственник:**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

### Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД

1. Услуги по управлению МКД - в период действия договора управления МКД.

1.1. Заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД со сторонними организациями, в том числе специализированными, в случае, если Управляющая организация не осуществляет оказание таких услуг и не выполняет таких работ своими силами, а также осуществление контроля за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам.

1.2. Заключение договоров на поставку коммунальных ресурсов и контроль за их исполнением.

1.3. Ведение и хранение технической документации на МКД в установленном законодательством РФ порядке.

1.4. Осуществление подготовки предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, а также предложений о проведении капитального ремонта и доведение их до сведения собственников помещений в МКД в порядке, установленном жилищным законодательством РФ.

1.5. Начисление и сбор платы за содержание и ремонт помещений, коммунальные и прочие услуги.

1.6. Организация работы по претензионно-исковой работе по взысканию задолженности.

1.7. Предоставление потребителям услуг и работ, в том числе собственникам помещений в МКД, информации, связанной с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным.

1.8. Обеспечение работы аварийно-диспетчерской службы – круглосуточно. Порядок осуществления аварийно-диспетчерского обслуживания определен разделом 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утв. постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416. Телефон аварийно-диспетчерской службы на дату подписания договора, тел. 8 (498) 698-02-62, телефон техника смотрителя указан на информационном стенде в подьезде обслуживаемого МКД.

2. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов; работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в МКД; и работы и услуги по содержанию иного общего имущества в МКД, перечисленные в разделе I-III Минимального перечня услуг и работ, утвержденного постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290, с учетом конструктивных элементов МКД, наличия и состава внутридомовых инженерных систем, выполняются Управляющей организацией в порядке и с периодичностью, предусмотренном постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170.

3. Санитарное содержание придомовой территории:

а) уборка в зимний период:

- подметание свежеснеженного снега – 1 раз в сутки;
- посыпка территорий противогололедными материалами – по мере необходимости;
- подметание территорий в дни без снегопада – 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора – 1 раз в двое суток;

б) уборка в теплый период:

- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см – 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора – 1 раз в двое суток;
- уборка газонов – 1 раз в сутки;
- выкашивание газонов – 3 раза в сезон;
- подметание территорий в дни выпадения обильных осадков – 1 раз в двое суток;
- стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев – 1 раз в год.

4. Санитарное содержание лестничных клеток:

а) влажное подметание лестничных площадок и маршей:

- нижних двух этажей – 6 дней в неделю;
- выше второго этажа – 1 раз в неделю;

б) мытье лестничных площадок и маршей – 1 раз в месяц;

в) влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов – 2 раза в месяц.

г) дезинфекция и дезинсекция помещений общего пользования – по мере необходимости.

5. Санитарное содержание технических чердаков и цокольных помещений технического назначения – уборка не реже 1-го раза в три месяца.

6. Организация сбора твердых бытовых отходов (ТБО) и санитарное содержание мусоропроводов и мест перед мусороприемниками:

- вывоз и захоронение ТБО – 6 дней в неделю/ если для ТБО установлен бункер-контейнер (3 куб.м.) – вывоз ТБО по мере норматива накопления;

- вывоз и захоронение крупногабаритного и строительного мусора – по мере необходимости в размере норматива накопления;

- уборка мест перед мусороприемниками – 6 дней в неделю;

- профилактический осмотр мусоропроводов – не реже 1-го раза в месяц;

- мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода, очистка и дезинфекция всех элементов мусоропровода, дезинфекция

мусоросборников – 1 раз в три месяца;

- удаление мусора из мусороприемных камер, уборка мусороприемных камер – 6 дней в неделю;

- содержание в исправном состоянии контейнеров, мусоросборников и мусоросборных площадок;

- уборка контейнерных площадок – 6 дней в неделю;

- устранение засоров в мусоропроводе – по мере необходимости в течение 1 суток.

*Решением застройщика люки мусоропровода временно заварены, в связи с чем работы в соответствии с абзацами 5-7 и 10 настоящего пункта производятся с момента принятия решения собрания Собственников о разваривании люков мусоропровода.*

Перечень работ и услуг может быть изменен решением общего собрания Собственников и Управляющей организацией в соответствии с изменениями действующего законодательства, состава общего имущества в МКД и (или) размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД.

Режим работы Управляющей организации: понедельник – пятница с 8 час. 00 мин. до 17 час. 00 мин.

Адрес сайта Управляющей организации в сети Интернет [www.cerвис-м.рф](http://www.cerвис-м.рф).

Адрес сайта в сети Интернет, на которых Управляющая организация в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, обязана размещать информацию об исполнителе [www.gzh1.mosreg.ru](http://www.gzh1.mosreg.ru).

Сведения о государственной регистрации Управляющей организации ОГРН 1085001003361 от 10.09.2008 г.

**Управляющая организация:**

**ООО «Сервис-М»:**

Генеральный директор

**Собственник:**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником**

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником обозначена пунктирной линией на схеме.

2. Собственник несет ответственность за не предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.

3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплачиваемых всеми собственниками за содержание общего имущества и текущий ремонт.

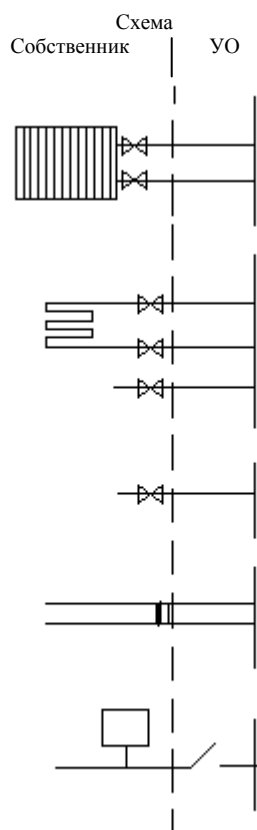
5. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника в размере прямого действительного ущерба.

6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ общему имуществу и имуществу других собственников, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.\*

\* В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно после выставления соответствующего счета.

7. Собственнику категорически запрещается производить мероприятия по переоборудованию, изменяющих проектную конструкцию подводящих инженерных сетей и затрагивающих целостность внутриквартирных стояков отопления, холодного, горячего водоснабжения и канализации, в т.ч. не устанавливать регулировочную и запорную арматуру и отключающих устройств на квартирных стояках (изменение конструкции подводящих сетей, их диаметра, скрытия в стенах приводит к изменению работоспособности сетей и значительно усложняет обслуживание и визуальный контроль этих сетей).

8. Максимально суммарно допустимая мощность приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать Собственник для удовлетворения бытовых нужд – до 10 кВт.



Ответственность сторон	
Собственник	Управляющая организация
Внутриквартирные отопительные приборы, внутриквартирные инженерные сети, отключающие устройства на ответвлениях от стояков к отопительным приборам	Стояки внутридомовой системы отопления, ответвления от стояков до первых отключающих устройств, расположенных на ответвлениях от стояков
Внутриквартирный полотенцесушитель, отключающие устройства на ответвлениях от стояков к полотенцесушителю	Стояк полотенцесушителя, ответвления от стояков до первых отключающих устройств, расположенных на ответвлениях от стояков
Внутриквартирные трубопроводы горячего и холодного водоснабжения, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, внутриквартирные инженерные сети, включая механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, расположенное на этих сетях	Стояки горячего и холодного водоснабжения до первых отключающих устройств, расположенных на ответвлениях от этих стояков
Внутриквартирная инженерная система водоотведения от первых стыковых соединений на ответвлениях от стояков, включая механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, расположенное на этих сетях	Внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из стояков, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений
Внутриквартирная система электроснабжения от индивидуального прибора учета электрической энергии и электрическое оборудование, расположенное на этих сетях	Внутридомовая система электроснабжения до индивидуальных приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях

**Управляющая организация:**  
ООО «Сервис-М»:   
Генеральный директор

**Собственник:**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_