

Договор управления многоквартирным домом № _____
по адресу: Московская область, Раменский район, п. Удельная,
улица _____, дом _____, корпус _____, квартира _____

р.п. Ильинский
 Раменского района
 Московской области

« ____ » _____ 2018 года

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Адамант»,
 (наименование юридического лица, индивидуальный предприниматель)
 ОГРН № 1065031029425, ИНН 5031067702, именуемое в дальнейшем "**Управляющая организация**", в
 лице генерального директора Ефремова Владимира Александровича, действующего
 (должность, фамилия, имя, отчество руководителя, представителя, индивидуального предпринимателя)

на основании Устава, с одной стороны и
Собственник (либо лицо, принявшее помещение в доме от
застройщика): _____

_____ являющийся собственником (квартиры), общей площадью _____ кв.м, жилой
 площадью _____ кв.м. на _____ этаже _____ этажного многоквартирного дома расположенного
 по адресу: Московская область, Раменский район, п. Удельная,

 (индекс, улица, номер дома, номер корпуса)

на основании: _____
 (свидетельство на право собственности)

представителя Собственника в лице: _____ или

_____ (должность, фамилия, имя, отчество представителя)
 действующего в соответствии с полномочиями, основанными на _____

_____ (наименование федерального закона, акта уполномоченного на то государственного органа либо доверенности, оформленной в соответствии с требованиями п. 5 и 6 ст. 185, ст. 186 ГК РФ или удостоверенной нотариально)
 именуем() в дальнейшем «**Собственник**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**»,
 заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

1.1. Целью Договора является обеспечение оказания благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и текущего ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом собственниками помещений, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством управляющей организации.

1.2. В соответствии с условиями настоящего договора Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного настоящим Договором срока за вознаграждение обязуется оказывать услуги по управлению общим имуществом многоквартирного дома, организовывать от своего имени и за счет Собственника выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, организовывать предоставление коммунальных услуг Собственникам и Пользователям помещений в многоквартирном доме.

1.3. Настоящий Договор заключается на основании проведенного конкурса по выбору управляющей организации (Протокол № 3-1/2018-УК от 21.09.2018г.) в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

2.1. Для настоящего Договора используются следующие термины:

Собственник – лицо, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователь – член семьи собственника помещения, наниматель жилого помещения и член его семьи, владелец нежилого помещений, пользующийся им на основании договора аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество – общее имущество в многоквартирном доме, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и жилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства, придомовая территория, объекты придомовой территории и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на земельном участке в соответствии с кадастровым планом. Перечень общего имущества многоквартирного дома прописан в Приложении №3 к настоящему договору.

Услуги по управлению – услуги, которые обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений.

Содержание – комплекс работ и услуг по поддержанию в исправном состоянии элементов и внутридомовых систем, заданных параметров и режимов работ его конструкций, оборудования и технических устройств, относящихся к общему имуществу, в том числе техническое обслуживание лифтов и вывоз бытовых отходов.

Текущий ремонт – комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения повреждений и неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем, относящихся к общему имуществу.

Полный перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома прописан в Приложении №1 к настоящему договору.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Коммунальные услуги – холодное водоснабжение и водоотведение, горячее водоснабжение, отопление.

Работа по взысканию задолженности – комплекс работ и услуг, направленных на уменьшение задолженности населения перед управляющей организацией по оплате жилищно-коммунальных услуг (в том числе начисление пени, проведение претензионной работы, работа в судах, работа с судебными приставами, работа с коллекторскими агентствами и т.п.).

Представители от собственников (инициативная группа) – собственники помещений многоквартирного дома, избранные на общем собрании собственников помещений и выполняющие функции оперативного и текущего взаимодействия между Управляющей организацией и другими собственниками помещений.

Ресурсоснабжающие организации – юридические лица независимо от организационно-правовой формы, производящие и осуществляющие продажу коммунальных ресурсов.

Обслуживающие организации – организации, привлекаемые для оказания и выполнения отдельных видов услуг и работ, связанных с содержанием и текущим ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, а также для оказания дополнительных услуг.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Приступить к управлению многоквартирным домом с начала действия настоящего Договора в объеме взятых обязательств.

3.1.2. Обеспечить путем заключения договоров с обслуживающими и ресурсоснабжающими организациями:

- оказание услуг и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями норм и правил технической эксплуатации жилищного фонда, иных стандартов и регламентов, санитарно-эпидемиологических и гигиенических нормативов.

- поставку необходимых коммунальных ресурсов, а также путем организации обслуживания внутренних инженерных сетей круглосуточное предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества: холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, отопления;

- оказание услуг по аварийно-диспетчерскому обслуживанию жилищного фонда.

3.1.3. Оказывать Собственникам и Пользователям услуги по управлению многоквартирным домом, а также проводить работу по взысканию задолженности.

3.1.4. Осуществлять контроль и требование исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями.

3.1.5. Осуществлять ведение бухгалтерской, статистической и иной документации.

3.1.6. Представлять интересы Собственника по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

3.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором. Выполнять заявки населения по устранению неисправностей в инженерных системах в течение рабочей смены.

3.1.8. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг путем размещения информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения – немедленно.

3.1.9. Обеспечить собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и в договоре. Телефон аварийной службы 8-496-46-2-23-28.

3.1.10. На основании заявки собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба помещениям собственника.

3.1.11. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также расчеты, связанные с исполнением Договора. В случае отсутствия технической документации на момент заключения настоящего Договора она может быть восстановлена Управляющей организацией с последующим возмещением затраченных средств из платежей Собственников.

3.1.12. Хранить копии правоустанавливающих документов на помещения Собственников, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в жилых помещениях обслуживаемого многоквартирного дома.

3.1.13. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственника и иных Пользователей и принимать соответствующие меры в порядке и в сроки, установленные законодательством РФ.

3.1.14. Обеспечивать выставление счета-квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг в срок до 10 числа текущего месяца.

3.1.15. Представлять отчет о выполнении Договора управления в течение месяца по истечении срока действия Договора.

3.1.16. Осуществлять распоряжение общим имуществом (за исключением отчуждения) с последующим использованием денежных средств на содержание общего имущества обслуживаемых домов.

3.1.17. Устанавливать за счет средств Собственника и принимать в эксплуатацию индивидуальные (квартирные) и общедомовые приборы учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. В случае непредставления Собственником или иными Пользователями более, чем за два месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить

расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета;

3.2.3. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение в заранее согласованное с Собственником или Пользователем помещения время работников Управляющей организации, а также иных специалистов, имеющих право на проведение работ на системах газо-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для ремонта инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварии – в любое время.

3.2.4. Средства, полученные за счет экономии предоставляемых работ и услуг, до конца финансового года оставлять на своем расчетном счете и при планировании расходов на следующий год направлять их на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищно-коммунальных услуг, компенсацию инвестированных Управляющей организацией средств, возмещение убытков по актам вандализма и проч.

3.2.5. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества.

3.2.6. Управляющая организация вправе выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем управляющий обязан проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества (капитальному ремонту). Информирование собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда.

3.2.7. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений, обслуживаемых многоквартирных домов без права голоса.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставленные ему по Договору услуги.

3.3.2. Выполнять предусмотренные законодательством РФ санитарно-гигиенические, экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;
- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализации;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции радиаторов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией;

- не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов без согласования с Управляющей организацией; не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения;

- не производить слив воды из системы и приборов отопления;

- другие требования законодательства РФ.

3.3.3. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

- о количестве граждан, проживающих в жилом помещении (зарегистрированных по месту жительства) совместно с Собственником;

- о проводимых с помещением сделках, влекущих смену Собственника указанного помещения.

3.3.4. По требованию Управляющей организации представить в Управляющую организацию копию свидетельства регистрации права собственности на помещения и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у Собственника, заключившего настоящий Договор, однократно.

3.3.5. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома, для осмотра приборов учета и контроля, а также, в случае возникновения аварийной ситуации для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

3.3.6. Не осуществлять самовольное переоборудование и перепланировку помещений, балконов без согласования с Управляющей организацией.

3.3.7. Установить общедомовые приборы учета за счет средств собственников многоквартирного дома в сроки, установленные действующим законодательством.

3.3.7. Представлять Управляющей организации в установленные сроки показания приборов учета. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг представляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.3.8. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

3.3.9. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, не относящегося к общему имуществу.

3.3.10. Не передавать функции по управлению многоквартирными домами другим управляющим организациям в период действия договора.

3.3.11. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, применительно к условиям настоящего Договора.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. При условии представления подтверждающих документов установленного образца, требовать в соответствии с установленным Правительством Российской Федерации порядком перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех Пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику;

3.4.2. Требовать от Управляющей организации перерасчета платежей за жилищно-коммунальные услуги в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.4.3. Заверять копии доверенностей в Управляющей организации, в соответствии с положениями Гражданского Кодекса РФ.

3.4.4. Получать в Управляющей организации необходимые справки, выписки из финансово-лицевого счета.

3.4.5. Получать согласование в Управляющей организации на установку антенн, осуществлять переоборудование и перепланировку помещений в случае получения всех необходимых разрешений и соблюдения требований законодательства РФ.

3.4.6. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение, предусмотренные действующими нормативными актами РФ.

4. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена Договора определяется как сумма вознаграждения Управляющей организации за услуги по управлению.

Возмещение расходов, произведенных Управляющей организацией во исполнение настоящего Договора, возникших в связи с заключением договоров с обслуживающими и ресурсоснабжающими организациями, производится Собственником ежемесячно в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт определяется общим собранием Собственников с учетом предложений Управляющей организации. При отсутствии соответствующего решения Собственников размер указанной платы рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами, которые будут приняты на соответствующие периоды в части утверждения цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения. Изменение тарифов в период действия Договора не требует его переоформления. Постановления уполномоченных органов являются основанием для изменения тарифов в одностороннем порядке и доводятся до сведения Собственника через платежный документ.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами.

4.4. Денежные средства от Собственников поступают на счет управляющей организации.

4.5. Оплата оказанных услуг по настоящему Договору осуществляется на основании выставяемой Управляющей организацией счета-квитанции, на расчетный счет, указанный в счет-квитанции.

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

4.7. Срок оплаты по Договору до 10 числа месяца, следующего за истекшим, - для физических лиц, до 10 числа текущего месяца на основании счета на предоплату - для юридических лиц. Счет-фактура является документом, подтверждающим факт оказания услуги.

4.8. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ (услуг), стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Данные правоотношения регулируются дополнительным соглашением, заключенным между Сторонами. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником или иным Пользователем, в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником или иным Пользователем не позднее 10 дней со дня выставления счета, если иное не предусмотрено решением общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.

4.9. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника или иных Пользователей внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или иных Пользователей в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.10. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5. КОНТРОЛЬ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ, ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ОТЧЕТА.

5.1. Контроль исполнения договорных обязательств Управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляют представители от собственников, избранные общим собранием собственников помещений. В случае если уполномоченное собственниками лицо не может исполнить свои обязанности (не произошло избрание собственниками представителей от своего имени либо представители в командировке, отпуске, болезнь и пр.) либо в случае отказа, его обязанности временно могут быть исполнены любым собственником в многоквартирном доме.

5.2. Управляющая организация обязана предоставлять уполномоченному собственниками лицу результаты осмотра общего имущества, перечень мероприятий (работ и услуг) необходимых для устранения выявленных дефектов, а также планируемые затраты.

5.3. Управляющая организация обязана в срок, установленный Договором, предоставить представителям собственников письменный отчет о выполнении обязанностей по настоящему Договору за отчетный год (путем вывешивания отчета на информационных стендах в подъездах домов), в котором указывается:

- 1) сумма начисленных платежей собственникам помещений в данном доме;
- 2) сумма фактически полученных платежей;
- 3) сумма задолженности жителей перед Управляющей организацией;
- 4) перечень работ и услуг, оказанных Управляющей организацией по договору за отчетный период.

5.4. Собственники рассматривают отчет Управляющей организации за год на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома и принимают решение об его утверждении в течение месяца после его предоставления. При наличии возражений, все они должны быть отражены в решении

общего собрания, в остальной части отчет считается принятым. Решение общего собрания направляется Управляющей организации. В случае не проведения общего собрания собственниками помещений либо не представления возражений по отчету, отчет считается принятым Собственниками.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

6.2. Управляющая организация не несет ответственности за:

- все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.
- за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора.
- за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт.

6.3. При нарушении Собственником или иным Пользователем обязательств, предусмотренных Договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

6.4. В случае, если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

6.5. 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.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. В соответствии с протоколом рассмотрения заявок открытого конкурса по выбору управляющей организации № 3-1/2018-УК от 21.09.2018г., все собственники обязаны подписать настоящий Договор в течение трех месяцев с момента опубликования протокола рассмотрения заявок открытого конкурса по выбору управляющей организации № 3-1/2018-УК от 21.09.2018г. на официальном портале Раменского муниципального района. Договор начинает действовать для всех собственников на основании протокола рассмотрения заявок открытого конкурса по выбору управляющей организации № 3-1/2018-УК от 21.09.2018г., вне зависимости от того подписал Собственник договор или нет.

7.2. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

7.3. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником или иным Пользователем в течение двух недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

7.4. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

8.1. Договор заключен сроком на три года.

8.2. Начало действия Договора с «___» _____ 2018 года.

8.3. Договор может быть досрочно расторгнут, на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме по истечении каждого последующего года со дня заключения настоящего Договора при условии:

- письменного извещения Собственниками многоквартирного дома Управляющей организации за один месяц до даты расторжения;
- передачи Собственниками в Управляющую организацию заверенной копии протокола общего собрания и заверенных копий решений собственников по вопросу о расторжении договора.

8.4. В случае расторжения Договора, Управляющая организация в срок не позднее, чем за 30 дней до даты такого расторжения, обязана передать техническую и иную связанную с ней документацию вновь избранной управляющей организации, руководящему органу объединения собственников или собственнику на основании решения собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

8.5. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

8.6. Договор также считается расторгнутым с Собственником с момента прекращения у него права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

8.7. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по количеству Сторон, имеющих одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения к договору:

1. 1. Приложение №1 – Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
2. Приложение №2 – Перечень дополнительных работ и услуг работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме
3. Перечень общего имущества многоквартирного дома.
4. Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник помещения :	Управляющая организация:
<p>Фамилия _____</p> <p>Имя _____</p> <p>Отчество _____</p> <p>Паспорт:</p> <p>Серия _____ № _____</p> <p>Выдан _____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>Адрес прописки:</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>Телефон _____</p> <p>Собственник:</p> <p>_____ / _____ /</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Адамант»</p> <p>Юридический адрес: 140120 МО, Раменский р-н, г. п. Ильинский, ул. Ленинская 38, пом. 7.</p> <p>Почтовый адрес: 140120 МО, Раменский р-н, г.п. Ильинский, ул. Ленинская 38, пом. 7.</p> <p>ИНН 5031067702/ КПП 504001001</p> <p>ОКПО 93729053</p> <p>Банковские реквизиты:</p> <p>№ 40702810697370000047</p> <p>БИК 044525256</p> <p>к/счет 30101810000000000256</p> <p>Банк: Московский Филиал ПАО Росбанк</p> <p>ОКВЭД 70.3</p> <p>ОКТМО 46639101001</p> <p>ОГРН 1065031029425</p> <p>Генеральный директор ООО «Адамант»</p> <p>_____ В. А. Ефремов</p>

Согласовано
 Глава городского поселения Удельная

 Д.А. Лысенков

Согласовано
 Генеральный директор ООО «Адамант»

 В.А. Ефремов

**Перечень
обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома
по адресу:**

Московская область, Раменский район, п. Удельная, Шахова, д. 2

п/п	Наименование работ	Периодичность	Годовая плата (руб.)	Ст-ть на 1 м ² плоч. (руб./м ² в месяц с НДС)
I. Благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий и придомовой территории.				
1.	Санитарное содержание мест общего пользования	Подметание полов и протирка их влажной тряпкой 2 раза в неделю;	197955	3,75
		Дератизация	4223	0,08
		Содержание мусоропровода	88684	1,68
		Содержание лифтов	336260	6,37
2.	Содержание придомовой территории	Ежедневное подметание земельного участка, уборка мусора по прилегающей территории, очистка урн, уборка мусора на контейнерных площадках. По мере необходимости сдвигка и подметание снега, сбрасывание снега с крыш.	156780	2,97
		Вывоз и захоронение ТБО	477731	9,05
		Итого	1261633	23,90
II. Текущий ремонт и обслуживание конструктивных элементов жилых зданий				
1	Техосмотр. подготовка жилищного фонда к сезонной эксплуатации.	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период.	-	-
2	Техническое обслуживание конструктивных элементов зданий (фундаменты. подвальные помещения. стены. перекрытия. крыши. оконные и дверные заполнения. перегородки .лестницы. балконы. крыльцо. полы и др.	Круглогодично и после ЧС	261301	4.95

3	Текущий ремонт конструктивных элементов зданий (фундаменты, подвальные помещения, стены, перекрытия, крыши, оконные и дверные заполнения, перегородки, лестницы, балконы, крыльцо, полы и др.)	Согласно утвержденного перечня работ	296669	5.62
4	Очистка вентканалов и дымоходов		-	-
5	Итого		557969	10.57
III. Техническое обслуживание внутридомового газового оборудования				
1	Ремонт и обслуживание внутридомового газового оборудования (ТО ВДГО)	По условиям договора со специальной организацией	-	-
2	Итого		-	-
IV. Общехозяйственные и прочие услуги				
1	Общехозяйственные и прочие расходы		373211	7,07
	Услуги МосОблЕИРЦ		121412	2,30
	Услуги МФЦ, ЕДС		52788	1,00
2	Итого		547412	10,37
ВСЕГО:			2367013	44,84

Собственник помещения

_____ / _____ /

Генеральный директор ООО «Адамант»

_____ В. А. Ефремов

**Перечень
Дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту**

по адресу:

Московская область, Раменский район, п. Удельная, ул. Шахова, д. 2

№ № п/п	Наименование работ	Периодичность	Годовая плата (руб.)	Ст-ть на 1 м ² плоч. (руб./м ² в месяц)
I. Благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий и придомовой территории.				
1.	Санитарное содержание мест общего пользования	- Ежемесячная протирка пыли с колпаков светильников- 2 раза в месяц - Мытье окон 4 раза в год - Уборка чердачного помещения -2 раз в год	1 848	0,035
2	Содержание придомовой территории	-Посыпка пешеходных дорожек реагентом в зимний период- 2 раза в неделю (при необходимости) - Уборка мусора с газона -2 раза в неделю - Ликвидация наледи (при необходимости) Стрижка кустов (при необходимости)	2 059	0,039
3	Итого		3 907	0,074
ВСЕГО:			3 907	0,074

Собственник помещения

Генеральный директор ООО «Адамант»

_____ / _____ /

_____ **В. А. Ефремов**

Состав общего имущества и границы эксплуатационной ответственности

1. Состав общего имущества многоквартирного дома

1.1. В состав общего имущества многоквартирного дома, находящегося по адресу: Московская область, Раменский район, пос. Удельная, ул. Шахова, д. 2 включаются:

а) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме, в том числе межквартирные площадки, двери лестничных холлов, лестницы и лестничные площадки, мансардного и цокольного этажа, шахты, коридоры, технический этаж и подвал, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в доме оборудование, а также крыша, несущие и ненесущие конструкции дома;

б) механическое, электрическое (до приборов учета электрической энергии, исключая провода квартирной разводки и электроустановочные приборы), санитарно-техническое (стояки отопления, горячего и холодного водоснабжения и врезки отходящих квартирных трубопроводов включая запорные краны, канализационные стояки до мест присоединения квартирных трубопроводов), пожарное и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри жилых помещений и обслуживающее более одного помещения;

в) земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.2. При определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

1.3. В состав общего имущества многоквартирного дома включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, общедомовых (коллективных) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

1.4. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, в том числе в жилых помещениях, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

1.5. В состав общего имущества многоквартирного дома включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

2. Границы эксплуатационной ответственности в многоквартирном доме

2.1. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством РФ, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии общедомового (коллективного) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения общедомового (коллективного) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

2.2. Внутренней границей электро, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, между управляющей организацией и Собственником при обслуживании внутридомовых инженерных сетей является:

- по системе холодного и горячего водоснабжения – место соединения первых отключающих устройств, расположенных на ответвлении внутриквартирной разводки от стояков, то есть место соединения вентиля на ответвлении с внутриквартирной разводкой;

- по системе водоотведения (канализации) – выпуски в систему канализации дома (до первого раструба в канализацию дома);

- по системе электроснабжения – место соединения общедомовой системы электроснабжения с индивидуальными приборами учета электрической энергии внутриквартирной электрической сети. Ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета несет Собственник.

- по информационно-телекоммуникационным сетям – место соединения внутриквартирных сетей с общедомовыми сетями в этажных щитках и шкафах.

Собственник помещения

_____ / _____ /

Генеральный директор ООО «Адамант»

_____ **В. А. Ефремов**

АКТ

о состоянии общего имущества собственников помещений
в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса

Общие сведения о многоквартирном доме

- Адрес многоквартирного дома М.о., Раменский район, г.п. Удельная, ул.Шахова, д.2
Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) - нет
Серия, тип постройки - нет
Год постройки – 1976
Степень износа по данным государственного технического учета – 9%
Степень фактического износа – 12%
Год последнего капитального ремонта – нет
Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу - нет
Количество этажей - 9
Наличие подвала – да
Наличие цокольного этажа - нет
Наличие мансарды - нет
Наличие мезонина - нет
Количество квартир – 62
Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества - нет
Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания - нет
Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) - нет
Строительный объем – 13864,00 м³
Площадь:
а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками – 3881,60 м²
б) жилых помещений (общая площадь квартир) – 3175,8 м²
в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) - нет
г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) – 1689,7
20. Количество лестниц – 1
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) – 705,80 м²
22. Уборочная площадь общих коридоров - нет
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) – 983,90 м²
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома – 1470,00 м²
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) - нет

Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	2	3	4
1	Фундамент	бет. блоки	удовлетворительное
2	Наружные и внутренние капитальные стены	кирпич	удовлетворительное
3	Перегородки	гипсолитовые, кирпичные	удовлетворительное
4	Перекрытия		
	Чердачные	ж/б	удовлетворительное
	Междуэтажные	ж/б	удовлетворительное
	Подвальные (другое)	ж/б	удовлетворительное
5	Крыша	мягкая	удовлетворительное
6	Полы	паркет, плитка, дощатые, окрашенные	удовлетворительное
7	Проемы		
	Окна	спаренные	удовлетворительное
	Двери (другое)	филенчатые	удовлетворительное
8	Отделка		
	Внутренняя	окна и двери окрашены, стены оштукатурены	удовлетворительное
	Наружная (другое)	нет	нет
9	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование:		
	Ванные напольные	да	удовлетворительное
	Электроплиты	нет	нет
	Телефонные сети	да	удовлетворительное
	Оборудование сети проводного радиовещания	нет	нет
	Сигнализация	нет	нет
	Лифт	да	удовлетворительное
	Вентиляция	да	удовлетворительное
	Мусоропровод (другое)	да	удовлетворительное
10	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
	Электроснабжение	да	удовлетворительное
	Холодное водоснабжение	да	удовлетворительное
	Горячее водоснабжение	да	удовлетворительное
	Водоотведение	да	удовлетворительное
	Газоснабжение	да	удовлетворительное
	Отопление (от внешних котельных)	да	удовлетворительное
	Отопление (от домовой котельной)	нет	нет
	Печи	нет	нет
	Калориферы	нет	нет
	АГВ (другое)	нет	нет
11	Крыльца	да	удовлетворительное

Собственник помещения

Генеральный директор ООО «Адамант»

_____ / _____ /

_____ **В. А. Ефремов**