

Г Ю Н А Й

«10» 04 2020 года

г. Домодедово
Московской области

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Гюнай», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Голованева Юрия Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин (-ка) _____ года рождения,

Паспорт (иной документ, удостоверяющий личность) _____,

Выдан: _____,

Дата выдачи: _____

Адрес регистрации: _____

/Наименование юридического лица, ОГРН, ИНН, адрес места государственной регистрации, ФИО уполномоченного лица _____.

Выписка из ЕГРН подтверждающая наличие в ЕГРН записи № _____ от _____ о праве собственности _____ на квартиру/нежилое помещение № _____ в доме по адресу: Московская область, г. Домодедово, мкр. Северный, ул. Гагарина, д. 63, именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, вместе именуемые стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Общие положения

Настоящий Договор заключен на основании Решения Общего собрания собственников помещений в МКД, оформленного протоколом от «___» _____ 20__ г. № ____.

Условия Договора управления МКД устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД.

Управляющая организация осуществляет свою деятельность на основании лицензии на управление многоквартирными домами от «23» апреля 2015г. № 167_.

При исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются положениями настоящего Договора и положениями.

В случае изменения действующего законодательства в части, затрагивающей условия Договора, положения настоящего Договора действуют постольку, поскольку не противоречат действующему законодательству.

Управление многоквартирным домом, исходя из его технического состояния и задания собственников помещений, осуществляется по Договору в целях сохранения многоквартирного дома в существующем состоянии, отвечающем требованиям надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Настоящий Договор размещается Управляющей организацией в ГИС ЖКХ (www.dom.gosuslugi.ru) в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

1. Предмет Договора

1.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим на законных основаниях в многоквартирном доме.

1.2. Управляющая организация по заданию Собственника обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в указанном выше

многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги Собственнику (а так же членам семьи Собственника жилого помещения, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.3. Состав общего имущества дома определяется Управляющей организацией на основании действующего законодательства и в соответствии с технической документации (технический паспорт БТИ) на дом и Приложения №1 к настоящему договору (Состав общего имущества многоквартирного дома, границы эксплуатационной ответственности). Общим собранием собственников помещения в доме в порядке и пределах, установленного Жилищным кодексом РФ, состав имущества может быть изменен, в этом случае в настоящий договор должны быть внесены изменения при наличии согласия Управляющей организации с новыми условиями.

1.4. Характеристика многоквартирного дома указана в техническом паспорте и является Приложением к настоящему договору.

1.5. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указан в приложении №1 к настоящему Договору.

1.6. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора

1.6.1. Общие сведения о многоквартирном доме:

1. Адрес многоквартирного дома: Московская область, г. Домодедово, мкр. Северный, ул. ул. Гагарина, дом 63.

2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии): -

3. Серия, тип постройки:

4. Год постройки: 2019

5. Степень износа по данным государственного технического учета: 0%

6. Степень фактического износа 0%

7. Год последнего капитального ремонта: -

8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу: -

9. Количество этажей: 15-17

10. Наличие подвала: есть

11. Наличие цокольного этажа: -

12. Наличие мансарды: -

13. Наличие мезонина: -

14. Количество квартир: 670

15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: - 21

16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания: -

17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания): -

18. Строительный объем: 190172 куб. м.

19. Площадь без балконов и лоджий: кв.м.: 46626,10

а) жилых помещений (общая площадь квартир): 34126,20 кв. м.

б) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 2912,80 кв. м.

в) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 9587,10 кв. м.

20. Уборочная площадь лестниц и общих коридоров: 9587,10 кв.м.

21. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы): -

22. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: -

23. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии): 50:28:0010217:10, 50:28:0010217:6.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 настоящего Договора, 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. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту Общего имущества в многоквартирном доме. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

2.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление (теплоснабжение).

Конкретный перечень коммунальных услуг, предоставляемых Управляющей организацией зависит от оборудования дома соответствующими инженерными сетями и оборудованием, находящимся в состоянии, удовлетворяющим техническим требованиям, установленным законодательством РФ. Перечень услуг и периодичность проведения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома определяется Приложением № 2.

2.1.4. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения и т.п.), предусмотренные решением Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2.1.5. Принимать плату за содержание и ремонт помещения (под содержанием и ремонтом помещения в настоящем договоре понимаются услуги и работы по управлению домом, содержанию и текущему ремонту Общего имущества в доме), а также плату за коммунальные услуги, в случае отсутствия решения Общего собрания собственников помещений об оплате за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, от Собственника, а так же в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от нанимателя жилого помещения муниципального жилищного фонда. Кроме того, по распоряжению Собственника, отраженному в любом документе, в том числе в Договоре между ним и нанимателем, арендатором жилого и нежилого помещения распространить применение статьи ЖК РФ, указанной в настоящем пункте договора, на всех нанимателей и арендаторов собственника.

2.1.6. Требовать в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ от Собственника помещения, в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

2.1.7. Требовать платы от Собственника в случае не поступления платы от его нанимателей и арендаторов по п. 2.1.5 настоящего раздела Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п. 2.2.3 Договора.

2.1.8. Заключить договор с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг (отопления) для Собственников – граждан, оплата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору.

2.1.9. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание

многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

2.1.10. Вести и хранить документацию (базы данных), вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

2.1.11. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, иных законных пользователей помещений, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 15 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о принятом решении по заявленному вопросу.

2.1.12. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома

2.1.13. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную действующим законодательством продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 2.4.4 настоящего Договора в следующем расчетном периоде.

2.1.14. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, нанимателем или иным пользователем помещения(й). Недостаток и дефект считаются выявленными, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

2.1.15. От своего имени и за свой счет заключить с организациями коммунального комплекса договоры на снабжение коммунальными ресурсами, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику, иным законным пользователям помещений, в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

2.1.16. Информировать Собственника (иных законных пользователей) (путем размещения информации в платежном документе или на сайте Управляющей организации www.ukgupa.ru (или на информационных досках подъездов) об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в содержании и ремонте общего имущества, коммунальные услуги не позднее чем за 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

2.1.17. Обеспечить выдачу Собственникам (иным законным пользователям) платежных документов не позднее 1-го числа месяца, следующего за расчетным.

2.1.18. Обеспечить Собственника (иных законных пользователей) информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

2.1.19. По требованию Собственника и иных законных пользователей помещений выдавать в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

2.1.20. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

2.1.21. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника (иных законных пользователей), кроме аварийных работ, согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

2.1.22. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

2.1.23. По требованию Собственника (иных законных пользователей помещений)

производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).

2.1.24. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет размещается на досках объявлений в подъездах, а также, в случае проведения собрания, на общем собрании Собственников помещений.

2.1.25. На основании заявки Собственника (нанимателя) направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба Общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственника.

2.1.26. Не распространять информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания, кроме случая заключения Управляющей организацией договора со специализированной организацией на проведение расчета платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также передачи третьему лицу информации о Собственнике для взыскания просроченной задолженности за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.1.27. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.1.28. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества, в соответствии с действующим законодательством.

2.1.29. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 60 (шестьдесят) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной Управляющей организацией, товариществу Собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом Собственниками помещений в доме - одному из Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления многоквартирным домом или, если такой Собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

2.2. Управляющая организация вправе:

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

2.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, представленным Собственником (иным законным пользователем помещения), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями Раздела 3 настоящего Договора.

2.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму не платежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

2.2.4. При необходимости готовить к окончанию года с момента начала действия Договора (далее к концу каждого года действия Договора при заключении его на срок более года или его пролонгации) предложения к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников принадлежащем им многоквартирном доме на основании предлагаемого собрания перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год. При утверждении решением собрания новой стоимости услуг и/или работ направить Собственнику дополнительное соглашение к настоящему Договору для подписания.

2.2.5. Заключить с соответствующей организацией договор на организацию начисления платежей за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги Собственнику (иным законным пользователям) помещений многоквартирного дома.

2.2.6. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом потребителем жилым помещением, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа, и составлять акт об установлении количества таких граждан.

2.2.7. При выявлении самовольной застройки в местах общего пользования, а также переоборудования инженерных систем, произведенных без утверждения Собранием собственников и согласованием в надзорных органах, производить демонтаж установленных конструкций с последующим возмещением ущерба по приведению в первоначальное состояние собственником, допустившим нарушение.

2.2.8. Заключить на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений, Договор на управление многоквартирным домом с уполномоченным представителем - Председателем Совета многоквартирного дома наделенного от имени собственников, на основании принятого общим собранием собственников (ОСС) решения о делегировании ему таких полномочий. Определяется Приложением № 3 к Договору.

2.3. Собственник (иной законный пользователь) обязан:

2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за ремонт и содержание общего имущества дома, плату за коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятому в соответствии с законодательством в отношении всего жилого помещения (в том числе выступая от имени других собственников (участников долевой собственности) этого помещения, и нести за них перед Управляющей организацией обязанности по оплате за ремонт и содержание общего имущества дома, коммунальные и иные услуги, предусмотренные настоящим договором - в случае, если с такими собственниками и Управляющей организацией не заключен отдельный договор управления; при этом отношения между участниками долевой собственности на помещение не являются предметом настоящего договора и решаются по отдельным договоренностям между ними в соответствии с законодательством РФ). Своевременно представлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

2.3.2. Ежемесячно до 25 числа каждого месяца предоставлять данные по индивидуальным приборам учета воды и электроэнергии.

2.3.3. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии более 24 часов, а в случае не предоставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

2.3.4. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутри домовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией, а также своевременно, совместно с другими собственниками, принимать меры для проведения капитального ремонта общего имущества дома;
- г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные и пожарные выходы помещений общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не заполнять мусоропровод строительным и другим крупногабаритным мусором, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

к) не проводить в квартире, без согласования с управляющей компанией, работы, затрагивающие внешний облик МКД, в том числе устройство мансардных окон, установку оборудования на фасад (внешних блоков кондиционеров, тв антенн) а также не изменять габариты жилых помещений;

л) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 21.00 до 8.00 часов в будние дни (с понедельника по пятницу включительно), с 22.00 до 10.00 часов в выходные (суббота, воскресенье), с 13.00 до 15.00 часов ежедневно;

м) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

2.3.5. При проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с Разделом 3 настоящего Договора.

2.3.6. Представлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения: о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора; об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты; об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.

2.3.7. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему жилое помещение для ежемесячного осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных систем, общего имущества, а также для производства аварийно - восстановительных и плановых работ.

Дата и время проведения ежемесячного осмотра и плановых работ определяется, по согласованию с управляющей организацией, путем направления собственником помещения соответствующей заявки в аварийно - диспетчерскую службу управляющей организации.

Для производства аварийно - восстановительных работ, доступ в жилое помещение обеспечивается круглосуточно.

2.3.8. Немедленно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

2.3.9. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора Собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

2.3.10. Представить в Управляющую организацию копию правоустанавливающего документа на помещение и оригинал для сверки.

2.3.11. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора в части

начислении платежей.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением его обязанностей по настоящему Договору.

2.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

2.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Разделом 3 настоящего Договора.

2.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

2.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

2.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 2.1.26 настоящего Договора.

2.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

3. Цена Договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, порядок ее внесения

3.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливаются в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.2. Цена Договора определяется стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, стоимостью коммунальных ресурсов, приобретаемых Управляющей организацией у ресурсоснабжающих организаций, показаниями приборов учета о фактическом потреблении коммунальных услуг, а в случае их отсутствия – в соответствии с установленными уполномоченными органами нормативами потребления (в том числе для нежилых помещений).

3.3. Плата по содержанию и ремонту общего имущества определяется общим собранием собственников, в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ, а в случае не установления такого размера общим собранием собственников, размер платы равен размеру, установленному органами местного самоуправления. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества подлежит индексации путем увеличения тарифа не более чем, установленным законодательством размером.

3.4. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги гражданам должен соответствовать Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденным Правительством Российской Федерации.

3.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, утвержденным в соответствии с действующим законодательством.

3.6. Плата по договору вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.7. В выставленном Управляющей организацией платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан (для жилых помещений), объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги и размер платы за

содержание и ремонт с учетом исполнения условий настоящего Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате за предыдущие периоды.

3.8. Не использование помещений Собственником не является основанием не внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги (отопление).

3.9. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

3.10. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации. В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в размере занимаемого помещения в следующих месяцах при уведомлении Собственника.

3.11. 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.

3.12. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.13. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

3.14. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному договору на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении и оплате расходов за капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

3.15. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон на основании выставленного Управляющей организацией платежного документа.

4. Ответственность Сторон

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей организации плату в размере и

в порядке, установленных частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

4.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и не внесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

4.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

4.5. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента заключения настоящего Договора. Приступая к управлению Управляющая организация составляет Акт осмотра и технического состояния Общедомового имущества.

4.6. Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении и устранение аварий в объеме возникших убытков.

4.7. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате: - действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников; - использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства; - не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором. - аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

4.8. Управляющая организация обеспечивает хранение и актуализацию технической и иной документации на МКД и внесения в техническую документацию изменений, отражающих информацию о выполняемых работах и о состоянии дома в соответствии с результатами осмотров, выполняемых работ и (или) оказываемых услуг.

4.9. На основании письменной заявки Собственника или пользователя дома направлять представителя УО для составления акта о нанесении ущерба личному имуществу Собственника или Общего имущества в течении 30 минут в соответствии с пунктом 2.1.10 настоящего Договора.

4.10. Осуществлять пересмотр работ и (или) услуг, сроков их выполнения только по решению ОСС.

4.11. С определенной ДУ периодичностью проводить обследование МКД, по результатам составлять планы по текущему и капитальному ремонту дома с указанием наименования работ, срока выполнения работ и их предварительной стоимости.

4.12. Обязательное присутствие членов Совета МКД при любых осмотрах Общего имущества или их конкретных видах могут предусматривать:

- а) условия договора управления МКД;
- б) дополнительные полномочия, которые ОСС передало председателю Совета в соответствии с п. 4.3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ. Уведомление УК за 3 календарных дня членов Совета дома МКД.

5. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

5.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

а) подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

б) составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями пп. 5.2-5.5 настоящего раздела Договора;

в) инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

г) обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

5.2. В случае нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушении условий Договора. Указанный акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению. Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

5.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), членами Совета дома, подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

5.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

5.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику перечни работ и услуг текущего ремонта, входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества. (члену семьи Собственника) под расписку.

5.6. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

5.7. Не подлежат отдельному утверждению перечни работ и услуг текущего ремонта, входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества.

6. Порядок изменения и прекращения Договора

6.1. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

6.2. Настоящий Договор может быть прекращен:

6.2.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае: отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения (купля-продажа, мена, рента и пр.), путем уведомления управляющей организации о факте отчуждения с приложением соответствующего документа, договор считается расторгнутым с момента государственной регистрации перехода права собственности; в случае смерти собственника - со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если: многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает; собственники помещений в многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации; собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору;

в) по соглашению сторон.

6.2.2. В случае ликвидации Управляющей организации.

6.2.3. Если за 60 дней до окончания срока действия Договора ни одна из сторон не заявит другой стороне о прекращении Договора, Договор считается продленным на срок указанный в п. 9.1. настоящего Договора управления, на условиях, действующих на дату окончания срока.

6.3. Собственники помещений подписывают Договор путем проставления своих подписей в Реестре собственников помещений, приведенном в Приложении №3 к настоящему Договору. Договор составляется в двух экземплярах.

6.4. В случае прекращения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы местного самоуправления для принятия ими соответствующих решений.

6.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

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

6.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

6.8. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора. Односторонний отказ Собственников помещений от исполнения обязательств может быть произведен только при наличии доказательств неисполнения обязательств Управляющей организацией и при условии оплаты фактически понесенных ею расходов, а также убытков, связанных с досрочным расторжением договора.

6.9. Договор считается досрочно расторгнутым, если Собственники помещений в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за один месяц до его окончания уполномоченное Собственниками лицо направило Управляющей организации уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии бюллетеней голосования и документы, подтверждающие факт неисполнения Управляющей организацией взятых обязательств, расчет убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязательств,

а также возместили убытки Управляющей организации в связи с досрочным расторжением Договора.

7. Прочее

7.1. 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.

7.2. Обязанность Управляющей организации по доведению до Собственников помещений предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вручены уполномоченному лицу - Председателю Совета Дома и вывешены на информационных досках подъездов с размещением на сайте Управляющей организации.

8. Форс-Мажор

8.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. Срок действия Договора

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента окончания общего собрания собственников от «__» _____ 20__ года и действует в течение пяти лет с автоматической пролонгацией.

9.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Один экземпляр хранится в Управляющей организацией, а второй экземпляр, составленный для собственников помещений, подлежит передачи Председателю многоквартирного дома.

9.3. Ознакомится с текстом настоящего Договора управления и его приложениями можно на сайте www.ukgpa.ru или в офисе Управляющей организации.

9.4. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются приложения:

Приложение № 1 – «Перечень общего имущества многоквартирного дома с размером площади 37039 м² жилых и нежилых помещений, расположенного по адресу Московская область, г. Домодедово, мкр. Северный, ул. Гагарина, д.63»;

Приложение № 2 – «Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Московская область, г. Домодедово, мкр. Северный, ул. Гагарина, д.63»;

Приложение № 3 – «Реестр собственников МКД, расположенного по адресу Московская

область, г. Домодедово, мкр. Северный, ул. Гагарина, д.63»

Приложение № 4 — Положение о Совете многоквартирного дома.

Приложение № 5 — Информация об Управляющей компании, представителях и контролирурующих органах.

Управляющая организация

Собственники

Наименование: ООО «Управляющая Компания «Гюнай»

Юридический адрес:

142000, Московская область,
г. Домодедово, микрорайон Северный,
ул. Северная, дом №6,

Фактический адрес:

142000, Московская область, г. Домодедово,
микрорайон Северный, ул. 1-ая
Коммунистическая, дом № 31, н/помещение
№011

Тел. 8 (496-79) 7-05-25 (диспетчер);

8 (496-79) 7-00-64 (секретарь)

ИНН 5009055162

КПП 500901001

р/с 40702810940000009935

в ОАО «Сбербанк России» г. Москва

к/с 3010181040000000225

БИК 044525225

Директор ООО «Управляющая Компания
«Гюнай»

Голованев Ю.И.

МП

(ФИО)

(подпись)

Управляющая

Собственник