

ВРУБЕЛЯ 4

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Москва

«__» _____ 202__ г.

Общество с ограниченной ответственностью "Квартал Смайнэкс" (далее – «Управляющая организация»), в лице Генерального директора Грошкова Григория Петровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____ (доля в собственности 1/1) (далее – «Собственник»), далее именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Термины и определения

- 1.1. Многоквартирный дом («МКД») - многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Врубеля, д. 4, корп. 1.
- 1.2. Помещение – входящее в состав МКД жилое/нежилое помещение № _____, общей площадью _____ кв.м, на _____ этаже МКД.
- 1.3. Общее имущество — принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в МКД, не являющиеся частями квартир или нежилых помещений, принадлежащих Собственникам нежилых помещений, и предназначенные для обслуживания более одного помещения в МКД, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в МКД оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции МКД, Прилегающая территория МКД, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.
- 1.4. Прилегающая территория МКД – земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства и иными, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД объектами, расположенными на указанном земельном участке.
- 1.5. Собственник — собственник жилого и/или нежилого помещения и/или машино-места в МКД, имеющий право на долю в общей собственности на Общее имущество в МКД. Также в случаях, не противоречащих действующему законодательству РФ и в рамках настоящего договора под Собственником понимается: лицо, принявшее от застройщика или лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома после выдачи ему разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по

передаточному акту или иному документу о передаче; застройщик, в отношении Помещений в Многоквартирном доме, не переданных им иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче.

- 1.6. Законные пользователи — лица, пользующиеся помещениями в МКД на законных основаниях, в том числе члены семьи Собственника, наниматели и члены его семьи, поднаниматели, арендаторы, субарендаторы и т. п.
- 1.7. Управляющая организация — юридическое лицо, осуществляющее организационные и технические мероприятия, направленные на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользования нежилыми помещениями в МКД, бесперебойное предоставление Коммунальных услуг, надлежащее Содержание и текущий ремонт Общего имущества МКД при соблюдении обязательных требований законодательных и нормативных актов.
- 1.8. Коммунальные ресурсы — холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия, твердые коммунальные отходы и иные ресурсы, используемые для предоставления Коммунальных услуг. К Коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.
- 1.9. Коммунальные услуги — осуществление деятельности по подаче потребителям любого Коммунального ресурса в отдельности или 2 (двух) и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования помещений и Общего имущества МКД.
- 1.10. Содержание Общего имущества МКД — услуги и работы по техническому обследованию и надзору, сезонному, текущему обслуживанию и эксплуатации, санитарному содержанию и уборке Общего имущества МКД.

2. **Предмет Договора**

- 2.1. Управляющая организация по заданию Собственников помещений в Многоквартирном доме в течение согласованного Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему Содержанию и ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме, а также обеспечивать предоставление Коммунальных и иных услуг Собственнику и Законным пользователям, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются действующим законодательством.
- 2.2. Состав Общего имущества Многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, указан в Приложении 1 к Договору.
- 2.3. Цель заключения Договора — обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее Содержание Общего имущества в Многоквартирном доме, а также обеспечение предоставления Коммунальных и иных услуг Собственнику и Законным пользователям.
- 2.4. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством

Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Москвы.

2.5. Условия Договора являются одинаковыми для всех Собственников.

3. **Права и обязанности Сторон**

3.1. **Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Осуществлять управление Общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственников и Законных пользователей в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 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.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по Содержанию и ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Приложением 2 к Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки.

3.1.3. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями (далее РСО) договоры с целью предоставления Коммунальных услуг Собственнику и Законным пользователям в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, 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);
- е) обращение с твердыми коммунальными отходами.

Прекращение предоставления Управляющей организацией одной или нескольких из Коммунальных услуг, без прекращения деятельности по Управлению Многоквартирным домом в остальной ее части, составляющей предмет Договора, допускается по инициативе РСО в случаях и в порядке, установленных нормативно-правовым регулированием РФ, с даты расторжения договора о приобретении коммунального ресурса, заключенного Управляющей организацией с соответствующей РСО.

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания Собственников помещений в этом доме. Предоставление и/или обеспечение предоставления указанных услуг осуществляется Управляющей организацией на основании отдельных договоров, если иной порядок предоставления и/или обеспечения предоставления таких услуг законодательно не установлен.

3.1.5. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома,

- определенных энергосервисными договорами, условиями энергосервисного договора и решениями общих собраний Собственников помещений в этом доме.
- 3.1.6. Принимать от Собственника (нанимателя, арендатора, иного Законного пользователя) плату за Содержание и текущий ремонт Общего имущества, Коммунальные и дополнительные услуги за помещение, другие услуги.
- 3.1.7. Требовать от Собственника внесения платы в случае не поступления платы от Законных пользователей в установленные законодательством и Договором сроки с учетом применения пп. 4.5 Договора.
- 3.1.8. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника и Законных пользователей о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки указанных лиц в сроки, установленные законодательством и Договором.
- 3.1.9. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества, и других, подлежащих экстренному устранению в регламентные сроки с момента поступления заявки по телефону.
- 3.1.10. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от застройщика Многоквартирного дома, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.
- 3.1.11. Организовать и вести прием Собственников и Законных пользователей по вопросам, касающимся настоящего Договора, в следующем порядке:
- a) в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий Договора, Управляющая организация в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения жалобы или претензии;
 - b) в случае поступления иных обращений Управляющая организация в течение 30 (тридцати) календарных дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать Собственника (Законного пользователя) о результатах рассмотрения обращения;
 - c) размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации, информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника и Законных пользователей иными способами.
- 3.1.12. Представлять Собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.
- 3.1.13. Информировать Собственника и Законных пользователей о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении Коммунальных услуг, предоставлении Коммунальных услуг качеством ниже

предусмотренного Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения — немедленно.

- 3.1.14. В случае невыполнения работ или неоказания услуг, предусмотренных Договором, уведомить Собственника и Законных пользователей о причинах невозможности их выполнения/оказания путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.
- 3.1.15. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ, выполняемых Управляющей организацией, по текущему ремонту Общего имущества устранять за свой счет допущенные недостатки и дефекты, выявленные в процессе эксплуатации Собственником (Законными пользователями). Недостаток и дефект считается выявленным после составления согласованной представителями совета дома и Управляющей организацией дефектной ведомости.
- 3.1.16. Обеспечить выдачу Собственнику (Законному пользователю) платежных документов не позднее 5-го (пятого) числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.
- 3.1.17. По требованию Собственника (Законного пользователя) выставлять платежные документы на предоплату за Содержание и ремонт Общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и Коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости. Платежный документ предоставляется Собственнику (Законному пользователю) путем вложения документа на бумажном носителе в почтовый ящик по месту нахождения помещения, указанного в настоящем Договоре, и/или отправки платежного поручения по электронной почте и/или путем размещения платежного документа в электронном виде в информационной системе (личном кабинете) Собственника. Днем предоставления платежного документа Собственнику (Законному пользователю) является дата наступления первого из указанных в настоящем пункте событий.
- 3.1.18. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета Коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.
- 3.1.19. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета, предоставлять Собственникам помещений в Многоквартирном доме по требованию возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета.
- 3.1.20. По требованию Собственника (Законных пользователей) производить либо организовать проведение сверки платы за занимаемое помещение и Коммунальные услуги, а также выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и Договором, а

также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

- 3.1.21. В установленном законом порядке предоставлять отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора (до апреля соответствующего года), путем его размещения в ГИС ЖКХ. При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес Управляющей организации в течение 5 (пяти) дней с момента представления отчета, отчет считается утвержденным без претензий и возражений.
- 3.1.22. На основании заявки Собственника (Законных пользователей) направлять своего сотрудника или представителя для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба Общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(-ям) Собственника.
- 3.1.23. По требованию Собственника (нанимателя, арендатора, иного Законного пользователя) и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника, предоставлять справки установленного образца, копии финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.
- 3.1.24. Оказывать содействие в порядке, установленном законодательством, уполномоченным Правительством Москвы организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями.
- 3.1.25. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.
- 3.1.26. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению Многоквартирными домами в случаях и порядке, определенных законодательством Российской Федерации.
- 3.1.27. Представлять интересы Собственника (ов) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе с правом обращения в суд за защитой нарушенных прав (в том числе, но не ограничиваясь, в случае не обеспечения доступа к общему имуществу для устранения аварии или с целью обслуживания общего имущества; в целях обязанности привести общее имущество в проектное (изначальное) состояние и проч.), в том числе с правом обращения в страховые компании и к виновнику с целью возмещения причиненного вреда общему имуществу.
- 3.1.28. Не допускать использование третьими лицами общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме без соответствующего решения общего собрания Собственников. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом – заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на затраты по услугам и работам по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему

Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников. Размер арендной платы за пользование общим имуществом определяется внутренним приказом Управляющей организации, если иной размер и порядок не установлены решением общего собрания собственников.

3.2. Управляющая организация вправе:

- 3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, в т. ч. поручать выполнение обязательств по Договору иным организациям. При этом Управляющая организация несет ответственность перед Собственниками за действия привлеченных подрядных организаций.
- 3.2.2. Требовать от Собственника (Законных пользователей) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и Коммунальных услуг.
- 3.2.3. Осуществлять проверку достоверности передаваемых Собственником (Законными пользователями) сведений о показаниях индивидуальных, квартирных приборов учета, установленных в помещении.
- 3.2.4. Приостанавливать или ограничивать при наличии законных оснований подачу Собственнику (Законным пользователям) Коммунальных ресурсов.
- 3.2.5. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать задолженность за жилищные, Коммунальные и дополнительные услуги, а также неустойку (штрафы, пени).
- 3.2.6. Готовить предложения общему собранию Собственников помещений по установлению на предстоящий год перечней работ и услуг, предусмотренных Приложением 2 к Договору.
- 3.2.7. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося Общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников (в соответствии со «Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника», Приложение 4), согласовав с последними дату и время таких осмотров.
- 3.2.8. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником (Законным пользователем) время, но не чаще 1 (одного) раза в 3 (три) месяца в занимаемое Собственником (Законным пользователем) помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и проверки устранения недостатков предоставления Коммунальных услуг — по мере необходимости, а для ликвидации аварий — в любое время.
- 3.2.9. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к Общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и/или Законными пользователями и за счет Собственника и/или Законных пользователей в соответствии с законодательством.
- 3.2.10. Уведомлять Собственника и Законных пользователей о наличии задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг или задолженности по уплате неустоек (штрафов, пеней) посредством передачи смс-сообщения, телефонного звонка с записью разговора, сообщения электронной почты или через личный кабинет потребителя в государственной информационной системе

жилищно-коммунального хозяйства посредством размещения на официальной странице исполнителя в информационно-телекоммуникационной сети Интернет либо посредством передачи потребителю голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи, либо с использованием личного кабинета, в том числе с использованием мобильного приложения.

- 3.2.11. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.
- 3.2.12. С целью надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома использовать технические и вспомогательные помещения, входящие в состав общего имущества, в том числе для размещения персонала.
- 3.2.13. В случае невозможности установить виновное лицо, которое причинило ущерб общему имуществу и/или личному имуществу собственников, производить компенсационные выплаты и выплаты на ликвидацию последствий за счет денежных средств, аккумулированных на лицевом счете многоквартирного дома.
- 3.2.14. Использовать персональные данные собственников и нанимателей:
- a) с целью оказания услуг, связанных с исполнением настоящего Договора, оказания дополнительных услуг, в том числе для использования собственниками мобильного приложения, в том числе передавать третьим лицам, оказывающим собственникам дополнительные услуги.
 - b) при ведении досудебной и судебной работы, направленной на снижение размера задолженности собственников и иных потребителей за услуги и работы, оказываемые и выполняемые по договору, а также для взыскания задолженности с собственников и потребителей, в том числе передавать третьим лицам, осуществляющим взыскание задолженности за оказываемые услуги, в судебном порядке.

3.3. Собственник обязан:

- 3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилое (нежилое) помещение, коммунальные услуги, взнос на капитальный ремонт, а также иные платежи, установленные решением Общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(-ями).
- 3.3.2. Соблюдать следующие требования:
- a) без согласования с Управляющей организацией не производить перенос инженерных сетей;
 - b) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
 - c) 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;
 - d) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды, в том числе для организации теплого пола). Отключение

системы отопления Собственником в зимний период не допускается. Собственник обязан поддерживать температуру воздуха внутри помещения не ниже 12 °С;

- e) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройство или перепланировку помещений без согласования в установленном порядке;
- f) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и/или отходами эвакуационные пути, входы, выходы и помещения общего пользования;
- g) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче Общего имущества в Многоквартирном доме;
- h) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- i) соблюдать требования Закона № 42 города Москвы «О соблюдении покоя граждан и тишины в ночное время в городе Москве» от 12.07.2002;
- j) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих Общее имущество в Многоквартирном доме;
- k) при проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 Договора;
- l) использовать помещение в соответствии с его функциональным назначением. Ни один из Собственников помещения не вправе изменить назначение жилого или нежилого помещения, принадлежащего ему на праве собственности, иначе как в соответствии с действующим законодательством РФ;
- m) не выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование бытовой мусор, спички, тряпки, металлические и деревянные предметы, песок, стекло, строительный мусор, средства личной гигиены, пищевые отходы, наполнитель для кошачьего туалета /либо грызунов и другие несоответствующие предметы. Возмещение ущерба, причиненного третьим лицам, вследствие неправильного использования любого сантехнического оборудования (канализации), возлагается на собственника помещения, по вине которого произошло такое нарушение. Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования любого сантехнического оборудования, производится за счет Собственника помещения в многоквартирном доме, по вине которого произошло такое повреждение;
- n) собственнику запрещено без получения письменного согласия Управляющей компании организовывать на территории многоквартирного дома помещения вспомогательного назначения (эксплуатируемые террасы и проч.). Не допускается установка навесов, влекущих за собой увеличение

высоты многоквартирного дома (МКД) и иные изменения, затрагивающее внешний облик Здания (МКД);

- о) собственник (Законный пользователь) обязан возместить вред (ущерб), причиненный общему имуществу многоквартирного дома и/или третьим лицам, в результате нарушений правил проживания в многоквартирном доме и/или проведения ремонтных (строительных) работ в своем помещении. Порядок фиксации факта нарушения условий настоящего Договора управления и неправомерных действий Собственника (Законного пользователя) изложен в п.6 настоящего Договора.
- р) с целью недопущения повреждений отделки мест общего пользования осуществить комплекс мероприятий по защите мест общего пользования (стены, пол) на период проведения ремонтно-строительных работ в квартире.

3.3.3. Предоставлять Управляющей организации в течение 3 (трех) рабочих дней сведения:

- а) о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т. п.);
- б) о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за Содержание и ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме, а также за Коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием ФИО ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), а также о смене ответственного нанимателя или арендатора;
- в) 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 и взаимодействия Управляющей организации с Городским центром жилищных субсидий (Собственники жилых помещений);
- г) об изменении объемов потребления ресурсов в жилых/нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы, установленных в жилых/нежилом(-ых) помещении(-ях), потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих Коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (Собственники нежилых помещений);
- д) об отчуждении помещения(-й) в пользу третьих лиц совместно с уведомлением предоставить документы, подтверждающие факт отчуждения;
- е) при регистрации или перерегистрации прав на помещение предоставить выписку из ЕГРН о регистрации права собственности.
- ж) о заключенных прямых договорах с РСО.

3.3.4. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного

состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб — в любое время.

3.3.5. При наличии индивидуального введенного в эксплуатацию, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее 25-го (двадцать пятого) числа текущего месяца.

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях Общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.7. Предоставлять сотрудникам Управляющей организации доступ в квартиру с целью ликвидации аварийной ситуации незамедлительно в любое время.

3.4. **Собственник имеет право:**

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

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

3.4.3. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении Договора.

3.4.4. Получать по заявкам от Управляющей организации на возмездной основе услуги и работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иные дополнительные услуги и работы по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством.

3.4.5. Вносить конкретные предложения по предоставлению Услуг, оказываемых Управляющей организацией, в том числе дополнительных. Предложения могут быть поданы Собственником, в том числе через мобильное приложение управляющей компании и нарочно (лично) в помещении (офисе) управляющей организации в рабочее время.

3.4.6. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку Помещения, принадлежащего на праве собственности в установленном законодательством РФ и г. Москвы порядке.

4. **Цена Договора, размер платы за помещение и Коммунальные услуги, порядок ее внесения**

4.1. Размер платы Собственника за содержание общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику помещению согласно ст. 249,289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Размер платы для Собственника устанавливается на Общем собрании собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений

Управляющей организации за 1 кв. метр в месяц. До момента утверждения размера платы на общем собрании собственников применяется размер платы, установленный в договоре управления, заключенном в соответствии с ч. 14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ.

Плата за услуги, предоставляемые Управляющей организацией, включает в себя:

- a) плату за услуги и работы по управлению МКД, Содержанию, текущему ремонту Общего имущества, указанные в положениях настоящего Договора согласно Приложению 2 к Договору (перечень работ и услуг по управлению МКД, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества) утвержденные общим решением собрания Собственников;
- b) плату за Коммунальные услуги;
- c) плату за Коммунальные услуги, затраченные на цели содержания общего имущества;
- d) плату за дополнительные (прочие) услуги, утвержденные общим решением собрания Собственников.

4.2. Размер платы за Коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета, рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления Коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии индивидуальных и/или общедомовых приборов учета — исходя из нормативов потребления Коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти города Москвы в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.3. В случае изменения уполномоченным государственным (муниципальным) органом, ресурсоснабжающими организациями цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги Управляющая организация доводит до Собственника информацию об изменении размера платы за помещение не позднее чем за 10 (десять) дней до даты предоставления платежных документов по новым расценкам.

4.4. Ежемесячная плата Собственника за Содержание и ремонт Общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 (один) кв. м такой площади в месяц.

4.5. Плата за услуги, предоставляемые Управляющей организацией, согласно п. 4.1, вносится ежемесячно в течение 10-го (десяти) дней с момента выставления платежного документа. Момент выставления платежного документа определяется датой размещения платежных документов в почтовых ящиках, либо с даты размещения платежных документов в личном кабинете Собственника, в том числе путем размещения о начислении в мобильном приложении.

Сумма платежей Собственника подлежит корректировке соразмерно изменению площади помещений, находящихся в собственности Собственника, с даты внесения соответствующих сведений в ЕГРН.

4.6. Сумма начисленных пеней за просрочку платежа может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается в отдельной строке платежного документа.

- 4.7. Собственники (Законные пользователи) вносят плату в соответствии с Договором по реквизитам, указанным в поступившем едином платежном документе(-ах). Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за Содержание и ремонт Общего имущества МКД, Коммунальные услуги, коммунальные услуги, затраченные с целью содержания общего имущества и дополнительные услуги, утвержденные решением общего собрания собственников.
- 4.8. 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.
- 4.9. 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 собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354.
- 4.10. Размер платы за Коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти города Москвы, в порядке, установленном федеральным законом. В случае изменения в установленном порядке тарифов на Коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.
- 4.11. Если по итогам исполнения Договора фактические расходы Управляющей организации оказались меньше тех, что учитывались при установлении размера платы за Содержание и ремонт Общего имущества МКД, то при сохранении качества работ и услуг разница остается в распоряжении Управляющей организации.
- 4.12. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.
- 4.13. Стороны пришли к соглашению что плата за коммунальные услуги (ресурсы) затраченные на общедомовые нужды не входит в состав платы за работы и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и оплачивается собственником отдельно.
- 4.14. Оплата телекоммуникационных услуг, предоставляемых Собственнику третьими лицами (телефонная связь, телевидение, доступ в Интернет), не входит в обязательства по настоящему Договору и осуществляется Собственником самостоятельно на основании договоров, заключаемых с соответствующими организациями.
- 4.15. Стороны, учитывая положения ст. 421 ГК РФ о свободе договора, пришли к соглашению, что при поступлении денежных средств Собственника на счет Управляющей организации в счет оплаты по Договору они зачитываются следующим образом:
 - а) в случае начисления Собственнику неустойки по Договору в первую очередь зачитываются денежные средства в счет погашения неустойки;

- b) при наличии задолженности по Договору за предыдущие периоды, вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе, денежные средства зачисляются в счет погашения задолженности за предыдущие периоды;
 - c) при наличии задолженности денежные средства, перечисленные Собственником, распределяются в счет погашения задолженности по услугам/работам, указанным в Приложении 2 к Договору, пропорционально сумме долга по каждой услуге.
- 4.16. Стороны специально договариваются о том, что если Собственник частично оплачивает услуги, указанные в пункте 4.1., то Управляющая организация делит полученную от потребителя плату между всеми указанными в платежном документе видами услуг пропорционально размеру каждой платы, указанной в платежном документе. В этом случае исполнитель рассчитывает задолженность потребителя по каждому виду услуг исходя из частично неоплаченной суммы.

5. **Ответственность Сторон**

- 5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Договором.
- 5.2. В целях разграничения границ эксплуатационной ответственности по Содержанию и ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме Сторонами подписывается «Схема разграничения эксплуатационной ответственности Управляющей организации и Собственника» (Приложение 4).
- 5.3. Управляющая организация не несет ответственности по строительным недоделкам в Многоквартирном доме, а также по строительным недоделкам в помещениях, переданных застройщиком по актам Собственнику, по долгам застройщика и по искам, связанным с деятельностью застройщика в период гарантийного срока.