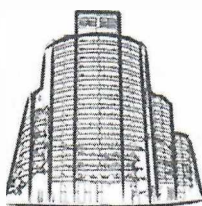


ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
к Протоколу №1 от «04 » июля 2018 г.
очередного общего собрания собственников помещений
в многоквартирных домах, расположенных по адресу:
г. Москва, ул. Большая Филевская, д. 16 и д. 16 к. 1

«УТВЕЖДЕНО»
Решением очередного общего собрания
собственников помещений
в многоквартирных домах, расположенных по адресу:
г. Москва, ул. Большая Филевская, д. 16 и д. 16 к. 1

Протокол №1 от «04 » июля 2018 года



УК Бородино

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Москва

" ____ " _____ 2018г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «БОРОДИНО» именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Добровольской Тамары Николаевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и _____, (фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица) являющийся собственником, _____

общей площадью _____ кв.м, расположен _____ по адресу: г. Москва, ул. Большая Филевская, д. 16, кв _____ на основании Свидетельства права собственности № _____ от « ____ » _____ г, именуемый в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, вместе именуемые «Стороны» заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (протокол №1 от 04.07. 2018 г., хранящийся в помещении управляющей организации по адресу: г. Москва, ул. Б. Филевская, д. 16, пом. 215).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п.1.1. настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего 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 и жилищного законодательства Российской Федерации.

1.4. Высшим органом управления Многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений. В перерывах между общими собраниями собственников помещений органом управления является Управляющая организация.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями в Многоквартирном доме на законных основаниях (далее – нанимателю, арендатору). К лицам, пользующимся помещениями в Многоквартирном доме на законных основаниях, в целях настоящего Договора относятся только те лица, которые указаны в качестве таковых в письменных документах, представленных Собственником Управляющей организации.

2.2. Управляющая организация по заданию собственников помещений в Многоквартирном доме в течение срока действия настоящего Договором за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Б. Филёвская, д. 16, оказывать дополнительные услуги, предусмотренные решениями общего собрания Собственников, предоставлять Собственнику

(нанимателю, арендатору) коммунальные услуги, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, как самостоятельно, так и с привлечением третьих лиц, путем заключения договоров в интересах «Собственника»

2.3. Состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указан в приложении 1 к настоящему Договору.

2.4. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. 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.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору. оказывать дополнительные услуги, утвержденных решениями общего собрания Собственников. Состав услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников Многоквартирного дома и сроки их выполнения определяются Управляющей организацией самостоятельно с учетом размера финансирования указанных работ/услуг собственниками таким образом, чтобы состав указанных работ и услуг позволял Собственникам содержать общее имущество в полном соответствии с нормами действующего законодательства.

3.1.3. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг Собственнику (нанимателю, арендатору) 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, а именно:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) отопление.

3.1.4. Предоставлять и обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.5. Информировать Собственника об условиях, на которых заключены договоры с ресурсоснабжающими организациями, путем предоставления по запросу собственника данной информации на сайте Управляющей организации, на электронный адрес собственника, который он указал в заявлении или на бумажном носителе.

3.1.6. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику (нанимателям, арендаторам), в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором и действующим законодательством РФ

Заключить энергосервисные договоры с ресурсоснабжающими организациями, учесть положения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в договорах на снабжение коммунальными ресурсами с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.7. Проводить и обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома, определенных энергосервисными договорами (условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов (за исключением природного газа)) и решениями общих собраний собственников помещений в этом многоквартирном доме.

3.1.8. Принимать от Собственника плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно единому платежному документу, формируемому расчетным центром Управляющей организации.

3.1.9. По письменному распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, представленному Управляющей организации, последняя обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов (п. 2.2.) помещений Собственника.

3.1.10. Требовать внесения платы от Собственника в случае непоступления платы от нанимателя или арендатора (п. 3.1.8) настоящего Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п. 4.6 Договора.

3.1.11. Заключить договоры с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг, для Собственника – гражданина, относящегося к льготной категории граждан.

3.1.12. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.13. 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 течение 50 минут с момента поступления заявки по телефону.

3.1.14. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.15. Организовать и вести прием Собственников (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

при поступлении от Собственников, арендаторов, нанимателей обращений Управляющая организация в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения.

3.1.16. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации и на сайте Управляющей организации информацию о месте и графике приема граждан по указанным вопросам.

3.1.17. Не распространять конфиденциальную информацию, относящуюся к Собственнику (нанимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам) без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.18. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам информацию касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и текущего ремонта общего имущества.

3.1.19. Информировать Собственника (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах подъездов дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.20. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника (нанимателя, арендатора) о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах подъездов дома и на сайте Управляющей организации. 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.

3.1.21. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 4.17. настоящего Договора.

3.1.22. 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, арендатором). Недостаток и

дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила заявку на их устранение.

3.1.23. Информировать Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме, коммунальные услуги не позднее 10-ти рабочих дней со дня утверждения новых тарифов на коммунальные услуги правительством Москвы и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов, путем предоставления платежных документов, сформированных с учетом указанных изменений.

3.1.24. Обеспечить выдачу Собственнику (нанимателю, арендатору) платежных документов не позднее 30 числа расчетного месяца. По требованию Собственника (нанимателя, арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и текущий ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.25. По требованию Собственника выдавать или организовывать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги.

3.1.26. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и внести соответствующую информацию в техническую документацию на Многоквартирный дом.

3.1.27. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.28. По требованию Собственника (нанимателей, арендаторов) производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих 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, пени).

3.1.29. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора путем размещения Отчета на сайте управляющей организации.

3.1.30. В течение срока действия настоящего Договора размещать на сайте управляющей организации и стенде, расположенном в помещении Управляющей организации, информацию о деятельности Управляющей организации, состав которой установлен действующим законодательством.

3.1.31. На основании заявки Собственника (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению (ям) Собственника.

3.1.32. Представлять интересы Собственника (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.33. Заключать договоры по передаче общего имущества собственников во временное пользование третьим лицам с целью привлечения дополнительных средств для достижения целей, указанных в п. 2.1 настоящего Договора.

3.1.34. Заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений.

3.1.35. Принять участие в программе льготного страхования жилых помещений собственников, заключив соответствующий агентский договор, позволяющий Собственнику жилого помещения вносить страховые платежи за свое помещение в размере 1/12 годовой суммы по платежному документу, предоставляемому Управляющей организацией, в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений.

3.1.36. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая (п.п. 3.1.34 и 3.1.35). За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.37. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья 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.

3.1.38. Произвести или организовать проведение сверки расчетов по платежам, внесенным Собственником (нанимателем, арендатором) в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт сверки произведенных Собственником начислений и осуществленных им оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт сверки вновь выбранной управляющей организации либо ТСЖ. Расчеты по Актам сверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между Управляющей организацией и вновь выбранной управляющей организацией либо ТСЖ.

3.1.39. В случае принятия общим собранием собственников соответствующего решения предоставить собственникам гарантию обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору.

3.1.40. Заключение договора страхования гражданской ответственности Управляющей организации за причинение вреда жилым и нежилым помещениям и общему имуществу в Многоквартирном доме в случае выполнения собственными силами работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений, иных работ и услуг и предоставить по требованию Собственника информацию об условиях данного договора.

3.1.41. 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 (ст. 4 Жилищного кодекса Российской Федерации).

3.1.42. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственников предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.43. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.44. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору (раздел 6 Договора)..

3.1.45. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Москвы.

3.1.46. По инициативе собственников и в соответствии с требованиями ЖК РФ обеспечить техническую и организационную поддержку собственникам по проведению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, самостоятельно осуществлять выбор обслуживающих и прочих организаций, для заключения с ними договоров, для выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Требовать от Собственника (нанимателя, арендатора) 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. Стороны настоящего Договора соглашаются с тем, что количество лиц, проживающих в помещении Собственника и пользующихся помещением, в целях исчисления платежей по настоящему Договору, устанавливается Управляющей организацией в соответствии с документами Управляющей организации, подтверждающими регистрацию по месту жительства указанных лиц в данном помещении, с учетом данных, содержащихся в заявлении Собственника на выдачу постоянных пропусков для прохода на территорию Многоквартирного дома (в случае расхождения данных в

указанных документах, к лицам, зарегистрированным в указанном помещении, прибавляются лица, поименованные в заявлении на выдачу постоянных пропусков).

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 4.4. настоящего Договора.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с Собственника (нанимателя, арендатора) сумму неплатель и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, а также приостанавливать оказание Собственнику отдельных услуг, предусмотренных приложением 2 к настоящему Договору, в случае, если просрочка Собственника в оплате услуг и работ по содержанию и текущему ремонту Управляющей организации по настоящему Договору составляет более 3х месяцев. Приостановление предоставления коммунальных услуг осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями п. п. 4.1.- 4.2. Договора предложения собственникам помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и текущий ремонт, общего имущества в Многоквартирном доме, дополнительные услуги;
- перечней работ и услуг;

3.2.6. 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.

3.2.7. 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 (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.3. Собственник обязуется :

3.3.1. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, соблюдать права и законные интересы соседей, поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства придомовой территории и зеленым насаждениям. При обнаружении неисправностей в помещении незамедлительно сообщать о них в Управляющую организацию или соответствующую аварийную службу.

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и текущий ремонт помещения, коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также дополнительные услуги, установленные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, и настоящим Договором. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением.

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3 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 внутридомовой 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;
- 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 загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

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

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

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (шумные ремонтные работы производить только в рабочие дни в период с 10.00 час. до 20.00 час., с перерывом с 14.00 до 16.00 часов);

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- 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.);

- о заключенных договорах найма (аренды) 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 и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений) с приложением копий документов, подтверждающих льготы;

- 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 (собственники нежилых помещений).

3.3.5. 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. В случае нарушения Собственником предусмотренным настоящим пунктом обязательств (не согласования с Управляющей организацией времени допуска в помещение или отказ в допуске) при возникновении аварийных ситуаций. Управляющая организация ответственность не несет, а причиненный такой аварией ущерб подлежит возмещению лицом, не допустившим или не согласовавшим время доступа представителей Управляющей организации в свое помещение.

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

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. 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, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля

организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, либо выполнение с ненадлежащим качеством в соответствии с пунктом 4.13 настоящего Договора.

3.4.4. 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.

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

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.29, а также предложений по п. 3.1.16 и п. 3.1.42 и раскрытия информации в соответствии с пунктом 3.1.45. настоящего Договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Москвы.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду (о чем письменно уведомить Управляющую организацию).

4. Порядок определения цены Договора и порядок определения размера платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения

4.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, стоимости предоставленных коммунальных услуг, а также стоимости дополнительных услуг.

4.2. Размер платы за содержание и текущий ремонт, дополнительные услуги Управляющей организации (кроме коммунальных услуг) устанавливаются в соответствии с долей Собственника в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме согласно ст.249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

Размер платы за содержание и текущий ремонт, дополнительные услуги утвержден общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме, с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. метр в месяц (Приложении 3 к настоящему Договору).

Размер указанной платы действует до момента утверждения очередным общим собранием Собственников нового размера платы. В случае утверждения нового размера платы настоящий Договор считается измененным в соответствующей части (в части Приложения 3) и продолжает свое действие с учетом таких изменений.

В случае отсутствия решения очередного общего собрания собственников во второй и последующие годы действия Договора размер платы за содержание и текущий ремонт, дополнительные услуги индексируется на Индекс потребительских цен на услуги организаций ЖКХ для города Москвы за предыдущий год в процентном выражении по данным Федеральной службы государственной статистики. Управляющая организация не позднее, чем за месяц до окончания каждого года действия Договора представляет собственникам Перечень работ и услуг с указанием их стоимости с учетом индексации путем размещения Перечня работ и услуг на сайте Управляющей организации и на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома.

4.3. В случае изменения Правительством Москвы тарифов на коммунальные услуги для населения, а также на энергоносители, соразмерно изменяются тарифы на коммунальные услуги, предоставляемые Управляющей организацией Собственнику по настоящему Договору. Управляющая организация самостоятельно в одностороннем порядке корректирует платежный документ, выставляемый ежемесячно Собственнику для оплаты ее услуг и работ, с учетом указанных изменений.

4.4. Ежемесячная плата Собственника за содержание и текущий ремонт общего имущества в доме, а также за дополнительные услуги Управляющей организации по настоящему Договору (кроме

коммунальных) определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы на 1 кв. метр такой площади в месяц.

Размер платы может быть уменьшен для внесения Собственником (нанимателем, арендатором) в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, в порядке, установленном нормативными правовыми актами г. Москвы.

4.5. 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.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти города Москвы в порядке, установленном федеральным законом.

4.7. Оплата за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, коммунальные услуги и дополнительные услуги Управляющей организации по настоящему Договору производится Собственником ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за расчетным месяцем

4.8. В случае просрочки платежа, Собственнику на сумму задолженности начисляется пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации. Сумма начисленных пеней не входит в общую сумму платы за помещение и указывается отдельной строкой в платежном документе, предоставляемом Управляющей организацией.

4.9. В выставляемом платежном документе указываются:

Ф.И.О. собственника, его лицевой счет, расчетный счет на который вносится плата, площадь помещения Собственника, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, объемы и стоимость дополнительных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома и коммунальных услуг за предыдущие периоды.

4.10. Собственники (наниматели, арендаторы) вносят плату в соответствии с настоящим Договором на расчетный (лицевой, транзитный) счет, указанный в платежном документе.

4.11. Неиспользование Собственником, нанимателем и иными лицами помещения не является основанием невнесения платы за содержание и текущий ремонт, коммунальные услуги и дополнительные услуги.

4.12. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, 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.

4.13. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также дополнительных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или 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 невыполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года при уведомлении Собственника (нанимателя, арендатора).

4.14. Собственник (наниматель, арендатор) вправе обратиться в Управляющую организацию в

письменной форме или сделать это устно в течение 1 месяца после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и текущему ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 5 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.15. Собственник, передавший функции по оплате за содержание и ремонт общего имущества согласно п.3.4.7 настоящего Договора нанимателям (арендаторам), обязан в течение 10 рабочих дней письменно уведомить Управляющую организацию об этом.

4.16. 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.

4.17. 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.

4.18. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти города Москвы.

4.19. Собственник (наниматель, арендатор) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному) или отсутствия Собственника (нанимателя, арендатора) осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

5. Ответственность сторон

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

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (приложение 4).

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику (нанимателю, арендатору) неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости непредоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный Собственником или по желанию Собственника, произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п.5.4. настоящего Договора Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе на основании Акта выявления фактического проживания в данной квартире лиц не зарегистрированных в установленном порядке произвести

перерасчет за коммунальные услуги за период определенный в Акте на количество фактически проживающих лиц в помещении и обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.5. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий в порядке, установленном законодательством.

6. Контроль исполнения Договора и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ.
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями п.6.2-6.5 настоящего раздела Договора;
- инициирования созыва общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника (нанимателя, арендатора) с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;
- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения Управляющей организацией услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, прочих услуг, предусмотренных настоящим Договором, и(или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;
- неправомерных действий Собственника (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора.

Подготовка Акта осуществляется Управляющей организацией. В случае необходимости в дополнение к Акту Стороны составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора), 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 (нанимателя, арендатора).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику (нанимателю, арендатору), а второй – Управляющей организации.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации в случае ее одностороннего отказа от исполнения договора, о чём собственники должны быть предупреждены 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 приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- в соответствии с п. 4.2. договора собственники на общем собрании не приняли предложений Управляющей организации и установили такую цену договора, при которой Управляющая организация считает для себя невозможным дальнейшее надлежащее исполнение условий данного Договора.

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, не оказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложении 2 к настоящему Договору (более 3-х случаев, в отношении которых составлен Акт в соответствии с п. 6.2. Договора).

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 8.3 настоящего Договора.

7.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления.

7.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника, нанимателя (арендатора) должна уведомить органы исполнительной власти, ГУ ИС района и административного округа о расторжении Договора, о предоставлении бюджетных субсидий на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.

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

7.5. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.6. В случае переплаты Собственником (нанимателем, арендатором) средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника (арендатора, нанимателя) о сумме переплаты, получить от Собственника (арендатора, нанимателя) распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

7.7. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим жилищным и гражданским законодательством Российской Федерации

8. Срок действия Договора

8.1. Договор заключен сроком на 5 лет, и вступает в действие с даты утверждения его решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.(Протокол №1от 04.07.2018 г.)

8.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора, за 30 дней до окончания срока его действия настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9. Порядок разрешения споров

9.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, включая споры, связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением Собственником (арендатором, нанимателем) своих обязательств по оплате услуг и работ Управляющей организации, могут быть урегулированы Сторонами путем переговоров с целью достижения согласия по спорным вопросам.

9.2. Указанные в пункте 9.1. Договора переговоры проводятся при участии Управляющей организации, а так же лица заявляющего разногласия, и результаты таких переговоров с указанием принятого по итогам их проведения решения должны быть письменно зафиксированы

9.3. В случае, если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не могут быть разрешены путем переговоров Сторон, споры и разногласия разрешаются в суде по месту нахождения объекта недвижимости(многоквартирного дома) по заявлению одной из Сторон с в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

10. Форс-мажор

10.1. 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 обстоятельствам непреодолимой силы относятся, в том числе, техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие 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.

10.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен

пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

10.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору.

10.4. 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.

Приложения:

1. Состав общего имущества в Многоквартирном доме;
2. Перечень работ и услуг по управлению общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме,
3. Тарифы на услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.
4. Схема разграничения ответственности Управляющей организации и собственника

Реквизиты сторон

Управляющая организация

Собственник

<p>Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «БОРОДИНО» ИНН 7731644998 КПП 773101001 121309 г. Москва, Большая Филёвская , д. 16, пом IV, каб.16 р/с 40702810638260014810 в Московском банке Сбербанка России ПАО г. Москвы к/с 30101810400000000225 БИК 044525225 Генеральный директор _____ Т.Н. Добровольская</p>	
---	--

Пронумеровано, пронумеровано

36 (Тридцать шесть) листов

Председатель общего собрания

Яценко Ю.Ю.

Секретарь общего собрания

Бацукова Е.О.