**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_**

**УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ (МКД)**

г. Москва «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «МАТОРИН-Региональная управляющая компания» (сокращенное наименование – ООО «МАТОРИН-РУК»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Максимова Олега Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт гражданина Российской Федерации: серия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_года, Отделением \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющийся собственником квартиры/апартаментов № \_\_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м, на \_\_\_\_\_\_\_\_ этаже \_\_\_\_\_\_\_ этажного МКД, расположенного по адресу: Москва, Береговой проезд, дом 5, корпус 3, именуемый далее «Собственник», с другой стороны, далее при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления МКД (далее – «Договор») на нижеследующих условиях.

1. Предмет договора

1.1. Управляющая организация по заданию Собственника, обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, расположенном по адресу: Москва, Береговой проезд, дом 5, корпус 3, предоставлять коммунальные услуги, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления МКД, деятельность.

1.2. Объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и порядок их оказания определяется соответствующими Приложениями к настоящему Договору, перечисленными в разделе «Приложения».

1.3. Состав общего имущества в МКД, в отношении которого осуществляется управление, указан в приложении «Состав общего имущества МКД» к настоящему Договору.

1.4. Характеристика МКД на момент заключения Договора:

а) адрес МКД: Москва, Береговой проезд, дом 5, корпус 3;

б) характеристика постройки: индивидуальный проект;

в) год постройки: 2015;

г) этажность: 22;

д) общая площадь помещений с учетом летних помещений (балконы): 17454,0 кв.м.;

е) общая площадь помещений без учета летних (балконы): 17146,0 кв.м.;

ж) общая площадь технических помещений: 1456,9 кв.м;

з) площадь нежилых помещений (офисы, коммерческие помещения): 511,9 кв.м;

и) площадь помещений общего пользования – 4161,0 кв.м:

2. Права и обязанности Сторон

**2.1. Управляющая организация обязана:**

2.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора:

- контролировать и требовать исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Собственнику жилищных, коммунальных и прочих услуг;

- составлять сметы доходов и расходов на каждый год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности в рамках управления МКД;

- производить прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственника на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций.

2.1.2. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в МКД в соответствии с Приложениями к настоящему Договору.

2.1.3. Управлять МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

2.1.4. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и/или специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовывать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД в соответствии с действующим законодательством РФ.

В целях исполнения настоящего Договора Управляющая организация с момента перевода ресурсов на постоянную схему (????, что это означает???) обязуется заключать от своего имени и за свой счет договоры с ресурсоснабжающими организациями, предоставляющими коммунальные ресурсы (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление).

2.1.5. Вести и хранить техническую документацию на МКД, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

2.1.6. В сроки, установленные нормативно-правовыми актами РФ, проводить технические осмотры МКД и корректировать базы данных, отражающие состояние МКД, в соответствии с результатами осмотра. Акты подлежат согласованию с председателем совета МКД, участие которого в осмотрах должна обеспечить Управляющая компания.

2.1.7. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление МКД. Организовывать работы по устранению аварий в МКД.

2.1.8. Осуществлять управление МКД в соответствии со стандартами и правилами деятельности по управлению МКД, установленными в соответствии со ст. 161 ЖК РФ, Правительством РФ, требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации общего имущества в МКД.

2.1.9. Предоставлять по запросу Собственника в течение 10 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по Договору управления МКД.

2.1.10. Исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных настоящим Договором.

2.1.11. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке жилых помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению (в случае обнаружения) в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.1.12. В течение 10 рабочих дней с момента поступления претензии (жалобы) от Собственника дать обоснованный ответ с приложением всех необходимых документов.

2.1.13. Управляющая организация организует и контролирует устранение дефектов в течение гарантийного срока за счет Застройщика.

2.1.14. Управляющая компания открывает в банке единый расчетный счет на МКД, на котором аккумулируются все платежи Собственников на содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги. Полученные денежные средства от Собственников Управляющая компания расходует по целевому назначению. Также она может заключить договор на финансово-лицевое обслуживание с многофункциональным центром предоставления государственных и муниципальных услуг (А МФЦ ТАКИЕ ДОГОВОРЫ ЗАКЛЮЧАЕТ???).

2.1.15. Контролировать и не допускать случаев несанкционированного подключения жильцами дома и иными лицами к общедомовым сетям холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления и электроснабжения, установки на здании МКД дополнительных антенн, прокладки линий электросвязи и размещения оборудования, размещения рекламы без соответствующего решения общего собрания Собственников.

2.1.16. Управляющая компания и Совет МКД утверждают виды работ, график их выполнения и финансирование согласно перечню Приложения № \_\_\_ к настоящему Договору.

2.1.17. Устанавливать и фиксировать совместно с председателем Совета МКД факты неисполнения или ненадлежащего исполнения юридическими или физическими лицами обязательств по оказанию услуг и выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД. По каждому факту нарушений Управляющая компания обязана составлять соответствующие акты и принимать меры к их устранению за счет нарушителя. По требованию председателя Совета МКД Управляющая компания принимает меры для досрочного расторжения договоров с юридическими или физическими лицами, систематически допускающими нарушения.

2.1.18. По решению общего собрания Собственников МКД Управляющая компания заключает договоры с юридическими лицами на аренду общего имущества МКД для размещения рекламы, подключения и прокладки электролиний, линий электросвязи, интернета и установки оборудования к нему.

2.1.19. Полученные денежные средства за аренду общедомового имущества МКД от юридических и физических лиц Управляющая компания учитывает на субсчете МКД с последующим направлением денежных средств на содержание и ремонт МКД.

2.1.20. Неиспользованные денежные средства в соответствии с Перечнем Приложения № \_\_\_ к настоящему Договору по окончании года Управляющая компания использует по решению общего собрания Собственников МКД.

2.1.21. По письменному обращению председателя Совета МКД предоставлять документы по расходованию денежных средств Собственников МКД в соответствии с Приложением № \_\_\_ к настоящему Договору, первичные документы прихода и расхода денежных средств Собственников МКД, фактической платы денежных средств УК юридическим и физическим лицам на основании чековых книжек, банковских платежных поручений, кассовых журналов и ордеров к ним, годового бухгалтерского отчета, включая бухгалтерский баланс и приложений к нему, а также другие документы, предусмотренные законом и Договором.

2.1.22. Перечень и цены на строительные материалы, электрическое оборудование и иное оборудование, необходимое для технической эксплуатации и ремонта МКД, согласовывать с председателем Совета МКД с предоставлением счет-фактур.

2.1.24. По письменному обращению председателя Совета МКД предоставлять информацию в письменном виде о штате УК, учредителях УК, Уставе УК и другие документы, предусмотренные законом.

2.1.25. Информацию для собственников размещать в платежных документах и на досках объявлений при входных группах подъездов МКД, в частности, информацию о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг, предстоящем ремонте общего имущества МКД - не позднее, чем за три дня до начала работ.

2.1.26. Заключать договоры с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в т.ч. коммунальных услуг для Собственника, гражданина, плата которого законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору, в порядке, установленном законодательством.

2.1.27. УК обязана информировать в письменной форме Собственников жилых помещений об изменении размера платы за коммунальные услуги не позднее, чем за 10 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься оплата за коммунальные услуги в ином размере.

2.1.28. За 30 дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением МКД документы вновь выбранной УК, ТСЖ, а в случае их отсутствия - председателю Совета МКД.

**2.2. Собственник обязан:**

2.2.1. Вносить плату за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором;

2.2.2. Нести расходы по обеспечению мест общего пользования коммунальными услугами из расчета пропорциональной доли Собственника в общем домовом имуществе.

2.2.3. Обеспечить возможность Управляющей организации снять показания средств измерения потребления услуг (в т.ч. водо-, тепло-, электроснабжения, водоотведения);

2.2.4. Бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям;

2.2.5. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к общему имуществу;

2.2.6. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами;

2.2.7. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;

2.2.8. Незамедлительно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу по телефону 8-495-544-40-00 (доб. 4115), 8-926-011-61-57.;

2.2.9. Предоставить Управляющей организации информацию о представителях Собственника (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения МКД на случай проведения аварийных работ, в течение 5 дней с момента заключения Договора;

2.2.10. Допускать в помещения МКД должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, текущего и капитального ремонта, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;

2.2.11. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения руководствоваться действующим законодательством РФ.

2.2.12. Соблюдать правила пользования лифтами, размещенные в лифтовых кабинах в подъездах дома.

2.2.13. Вести учет потребления коммунальных ресурсов (при наличии приборов учета ресурсов) и ежемесячно предоставлять данные в расчетный отдел Управляющей организации.

2.2.14. Нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний.

2.2.15. Не парковать автомашины на придомовой территории в неустановленных местах.

2.2.16. Собственник обязан представить в Управляющую организацию копии правоустанавливающих документов на занимаемое помещение. Копии предоставленных документов остаются у Управляющей организации.

2.2.17. Своевременно проводить поверку и при необходимости ремонт индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.

2.2.18. При проведении ремонтно-строительных работ соблюдать требования, установленные действующим законодательством.

2.2.19. Соблюдать Правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, содержания общего имущества, а также соблюдения санитарных, технических и других установленных жилищным законодательством норм содержания жилого дома и придомовой территории.

2.2.20. Соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить бытовые и другие отходы в специально установленные для этого места.

**2.3. Управляющая организация вправе:**

2.3.1. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт общего имущества, а также оказанные коммунальные и дополнительные услуги.

2.3.2. Требовать внесения платы за выполненные работы по содержанию и ремонту МКД, оказание коммунальных и дополнительных услуг от лиц, принявших помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственников помещения, принимать меры по взысканию задолженности, а также начисление пени в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.3.3. Требовать допуска в занимаемое Собственником помещение, работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) в заранее согласованное время для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, относящегося к общему имуществу и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

2.3.4. Требовать от Собственников и нанимателей помещений полного возмещения ущерба, причиненного по их вине общему имуществу, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое ими помещение работников и представителей исполнителя (в том числе аварийных служб).

2.3.5. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником/нанимателем проводить перерасчет размера платы предоставления услуг на основании фактических показаний приборов учета.

2.3.6. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

2.3.7. Распоряжаться в установленном законном порядке и с учетом ограничений, установленных настоящим Договором, общим домовым имуществом многоквартирного дома, при этом полученные средства направлять на покрытие дополнительных расходов по эксплуатации, содержанию и ремонту дома.

2.3.8. Ограничивать или приостанавливать подачу Собственнику по своему выбору коммунальных ресурсов в случае неполной оплаты Собственником одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

2.3.9. Организовывать общее собрание собственников помещений в МКД с целью рассмотрения вопросов, связанных с управлением домом.

**2.4. Собственник вправе:**

2.4.1. Требовать надлежащего исполнения УК ее обязанностей по настоящему договору, в т.ч. получения услуг по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных услуг в соответствии с требованиями Правил содержания общего имущества в МКД, утвержденных Правительством РФ, и другими нормативно-правовыми актами РФ.

2.4.2. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по договору управления в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.4.3. Предъявлять Управляющей организации претензии (жалобы) на несоблюдение условий настоящего договора.

2.4.4. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

2.4.5. В пределах, установленных законами РФ, требовать и получать от Управляющей организации информацию о качестве, объемах, сроках и стоимости выполненных работ и оказанных услуг по договору.

2.4.6. Получать у Управляющей организации по запросу собственника в течении 10 рабочих дней информацию о соответствующей технической, бухгалтерской, хозяйственно-финансовой и иной документации, связанной с исполнением договора.

2.4.7. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков и вреда, причиненных вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения последней своих обязанностей в рамках договора.

2.4.8. Каждый собственник вправе убедиться путем осмотра, по предварительной заявке, с представителем Управляющей организации, что общедомовое имущество находится в надлежащем состоянии.

2.4.9. Привлечь экспертов аудиторских и иных организаций для проверки качества выполнения Управляющей организацией обязательств, установленных настоящим договором.

2.4.10. Информировать надзорные и контролирующие органы о недобросовестном выполнении Управляющей организацией возложенных на нее функций.

2.4.11. Председатель Совета МКД имеет право:

- представлять интересы Собственников помещений МКД в сторонних организациях;

- составлять совместно с УК акты по некачественному предоставлению услуг третьими лицами;

- принимать участие и подписывать акты осмотров МКД;

- принимать участие в подписании паспорта эксплуатационной готовности к зиме МКД;

- требовать от УК выполнения условий договора по содержанию и ремонту МКД, акты выполненных работ по текущему ремонту, оказания коммунальных услуг;

**3. Размер и порядок оплаты**

3.1. Цена договора управления определяется ежегодно на общем собрании Собственников помещений, устанавливается в размере стоимости услуг, работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества, перечень и объем которых определяется в соответствии с Приложением № \_\_\_ к настоящему договору и действует в течение 1 года.

3.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей организацией как произведение установленных тарифов на объем потребленных ресурсов согласно показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании не поверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления с учетом количества проживающих, устанавливаемым уполномоченным органом согласно действующему законодательству РФ.

3.3. Размер платы за содержание и текущий ремонт помещения определяется решением общего собрания собственников.

3.4. Размер платы за дополнительные услуги определяется решением общего собрания собственников.

3.5. Размер платы за работы и услуги, указанные в п.п. 3.1., 3.3. настоящего договора, и обслуживание жилого и нежилого помещения может быть изменен по решению общего собрания собственников помещений МКД.

3.6. В случае изменения стоимости услуг по настоящему договору, Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступлений изменений в силу.

3.7. Оплата оказанных услуг по договору управления МКД осуществляется на основании выставляемого Управляющей организацией платежного документа (квитанция – для граждан, счет на оплату и акт оказанных услуг – для юридических лиц). В выставляемом Управляющей организацией счете-извещении указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности лица за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями действующего законодательства.

3.8. Неиспользование Собственником принадлежащего ему помещения не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан и организаций внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг рассчитывается исходя из показаний приборов учета, а в случае отсутствия приборов учета - по нормативам потребления в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации

3.9. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, образования или ликвидация товарищества собственников жилья не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

3.10. При оказании коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.11. Перерасход по одной из статей расходов ставки содержания и текущего ремонта общего имущества в случае необходимости можно перекрывать за счет экономии по другой статье расходов, не превышая ставки за содержание и ремонт общего имущества МКД по письменному соглашению с председателем Совета МКД.

4. Ответственность сторон

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

4.2. Управляющая организация несет ответственность перед Собственником за убытки, причиненные Собственнику в период управления МКД в результате ее виновных действий или бездействия в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.3. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме принятых на себя обязательств по настоящему Договору, то есть в границах эксплуатационной ответственности и с момента вступления Договора в силу.

4.4. Управляющая организация не несет ответственность:

а) за противоправные действия (бездействие) Собственника (нанимателя) и членов его семьи;

б) за иные действия (бездействие) Собственника (нанимателя) и членов его семьи, послужившие причиной неисполнения настоящего Договора;

в) за аварии и потерю эстетических и эксплуатационных свойств общего имущества МКД, произошедшие не по вине Управляющей организации, в том числе при невозможности предвидеть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража, халатное отношение собственников, членов их семей и приглашенных ими лиц, в т.ч. привлекаемых для проведения ремонтно-строительных работ в помещениях и т.п.);

г) за убытки причиненные Собственнику действием (бездействием) другого Собственника (нанимателя) и членов его семьи.

4.5. В случае нарушения Собственником и/или пользователем, членами его семьи, а также его работниками или гостями правил пользования жилыми помещениями, санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, лифтов, подъездов, придомовой территории, нарушения правил эксплуатации жилых помещений и инженерного оборудования, порчи помещений общего пользования и объектов благоустройства, повлекшего за собой материальный ущерб, Собственник и/или пользователь возмещает такой ущерб в полном объеме в течение 10-и дней с момента получения соответствующего письменного требования от Управляющей организации.

4.6. В случае внесения Собственником и/или пользователем изменений инженерных коммуникаций и оборудования, конструктивных элементов дома и помещений, повлекшие отклонения не соответствующие проектно-технической документации и планам БТИ, Управляющая организация не несет ответственности за качество предоставляемых коммунальных услуг и функционирование инженерных систем дома до полного восстановления Собственником проектных параметров.

4.7. При переходе прав собственности на часть (долю) указанного в настоящем договоре помещения Собственник и сособственники несут солидарную обязанность (ответственность) перед Управляющей организацией по настоящему договору.

4.8. Если УК не вела техническую документацию или вела ее с нарушениями, то она обязана устранить данные нарушения в течение 1-го месяца за свой счет.

4.9. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или неполное исполнение своих обязательств по договору в случае, если в период действия договора произошли изменения в действующем законодательстве РФ, делающие невозможным их исполнение, либо неисполнение обязательств явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения Договора, а также событий чрезвычайного характера.

**5. Срок действия и порядок изменения, расторжения договора**

5.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует в течение одного года.

5.2. Управляющая организация приступает к исполнению своих обязательств в части принятия и обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества в МКД – с момента подписания Сторонами настоящего договора.

5.3. Изменение и расторжение настоящего договора управления МКД осуществляется по согласованию обеих сторон в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, оформляются дополнительными соглашениями к договору, которые являются неотъемлемой частью договора и вступают в силу в указанный в них срок.

Управляющая организация и Собственники вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора при условии письменного уведомления не менее, чем за один месяц до дня прекращения настоящего договора.

5.4. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления МКД обязана передать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, председателю совета МКД.

5.5. В случае прекращения у Собственника права собственности на помещение в МКД данный договор в отношении него считается расторгнутым.

**6. Особые условия**

6.1. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий настоящего договора предъявляются Собственником, в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

6.2. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в МКД отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

6.3. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров или предъявления претензий в письменном виде. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению заинтересованной стороны в установленном действующим законодательством порядке.

**7. Прочие положения**

7.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью.

7.2. Стороны обязуются не распространять информацию, разглашение которой способно нанести Сторонам имущественный ущерб.

7.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

7.4. Договор подлежит изменению в случае принятия закона, устанавливающего обязательства для сторон иные, чем те, которые действовали при заключении договора, или по предложению одной из сторон.

**8. Форс-мажорные обстоятельства**

8.1. Любая Сторона, 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, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся:

техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора;

военные действия; террористические акты и иные не зависящие от Сторон обстоятельства.

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

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

**9. Приложения**

|  |  |
| --- | --- |
| Приложение №1 | «Состав общего имущества МКД» |
| Приложение №2 | «Техническое содержание» |
| Приложение №3 | «Перечень работ и услуг по управлению и содержанию МКД» |
| Приложение №4 | «Перечень дополнительных работ и услуг» |
|  |  |
|  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| Собственник| Управляющая организация:  ООО «МАТОРИН – РУК»  Юридический адрес: 141207, Московская обл., г.Пушкино, Московский пр-т, д.2  ИНН/КПП 5038100733/503801001  ОГРН 1135038006619  р/с 40702810502300005017  АО«АЛЬФА-БАНК»  к/с 30101810200000000593  БИК 044525593  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(Максимов О.В.)  М.П. |

Приложение № 1

к договору управления

МКД

Состав общего имущества МКД

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование** | **Разграничение зон ответственности обслуживания общего имущества жилого многоквартирного дома** |
| 1 | Система электроснабжения,  система освещения | внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего пожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов МКД, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях. |
| 2 | Система водоснабжения и водоотведения | внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.  внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе. |
| 3 | Системы отопления и ИТП | внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, тепловых пунктов, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях. |
| 4 | Лифтовое оборудование и система диспетчеризации лифтов | лифты, лифтовые и иные шахты. |
| 5 | Несущие конструкции | ограждающие несущие конструкции МКД  (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции). |
| 6 | Поверхности помещений общего пользования | помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом МКД (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование), крыши. |
| 7 | Иные объекты | иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. |
| 8 | Ограждающие конструкции помещений общего пользования | ограждающие ненесущие конструкции МКД, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции). |
| 9 | Придомовая территория в границах земельного участка МКД | земельный участок, на котором расположен МКД и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства. |

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| Собственник  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) | Управляющая организация:  ООО «МАТОРИН – РУК»  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(Максимов О.В.)  М.П. |

Приложение № 2

к договору управления

МКД

**Техническое содержание**

1. Общие положения
   1. В целях данного приложения используются следующие понятия и термины:
      1. Техническое содержание – комплекс организационно-технических мероприятий по обслуживанию инженерных систем и конструктивных элементов МКД и управлению параметрами и режимами работы оборудования, включающий в себя работы по техническому обслуживанию, технической эксплуатации и текущие ремонтные работы.
      2. Техническое обслуживание – выполнение планово-предупредительных работ по осмотрам, проверкам работоспособности и наладкам на инженерных системах и конструктивных элементах МКД, а так же аварийное обслуживание, приводящиеся в соответствии с регламентами обслуживания и производственными инструкциями, разрабатываемыми индивидуально для данного МКД на основании рекомендаций производителей оборудования и с учетом фактического технического состояния МКД.
      3. Аварийное обслуживание – мероприятия по экстренному устранению/прекращению развития аварийных ситуаций на инженерных системах и конструктивных элементах, оперативному восстановлению их функционирования и возможности использования, а при невозможности такого восстановления – полному или частичному отключению и/или ограничению использования неисправных инженерных систем и конструктивных элементов для последующей выработки инженерных решений и проведения ремонтно-восстановительных работ.
      4. Техническая эксплуатация – управление параметрами и режимами работы инженерных систем в рамках их функциональных возможностей в соответствии с инструкциями производителей по эксплуатации соответствующего оборудования с учетом фактического технического состояния МКД и его индивидуальных технических характеристик.
      5. Текущие ремонтные работы – мелкие ремонтные работы и замены, связанные с поддержанием текущих эксплуатационных свойств инженерных систем и конструктивных элементов МКД путем восстановления или аналогичной замены отдельных изношенных узлов, небольших участков сетей и поверхностей, направленных на достижение нормативных сроков использования таких систем и элементов до их капитального ремонта с учетом рекомендаций производителей и фактического технического состояния МКД.
      6. Капитальные ремонтные работы – работы по реконструкции, модернизации, восстановлению работоспособности и пуско-наладке инженерных систем и конструктивных элементов МКД, технический и/или моральный износ, комплектность, ошибки при проектировании и монтаже которых препятствуют их нормальному полноценному использованию и/или если они несут угрозу жизни, здоровью и имущественным интересам жителей и пользователей МКД и иных лиц, в соответствие с действующим законодательством РФ.
   2. В объем услуг по настоящему договору входят мероприятия по Техническому обслуживанию, Технической эксплуатации и Текущим ремонтным работам инженерных систем и конструктивных элементов МКДс учетом общей стоимости работ по настоящему Договору.
   3. Капитальные ремонтные работы не входят в объем работ по данному договору и выполняются отдельно после заключения соответствующего дополнительного соглашения с Управляющей организацией.
   4. В рамках выполнения своих обязанностей Управляющая организация наблюдает за состоянием МКД, анализирует получаемую в процессе работы статистику по отклонениям и авариям, вырабатывает рекомендации и предложения по улучшению и восстановлению работоспособности инженерных систем и конструктивных элементов, приведению его надлежащее техническое состояние в соответствие с требованиями технических регламентов и иной нормативно технической документации и предписаний контролирующих органов, выданных на основании таких документов, в т.ч. по проведению капитальных ремонтных работ.
   5. Собственник обеспечивает доступ в помещения, через которые проходят или в которых располагаются обслуживаемые инженерные системы представителям Управляющей организации для устранения неисправностей, локализации аварий и предотвращения возникновения или распространения ущерба.
   6. Техническое содержание МКД производится по инженерным системам и конструктивным элементам, указанным в Приложении № 1 к настоящему Договору.
2. Порядок оказания услуг.
   1. Техническое содержание МКД осуществляется в режиме планового обслуживания согласно производственным инструкциям и плану-графику:

* Плановые осмотры;
* Плановое обслуживание;
* Плановые текущие ремонтные работы;
* Плановые подготовительные работы к сезонной эксплуатации;
* Управление параметрами работы инженерных систем;
* Аварийное обслуживание.
  1. Аварийное обслуживание осуществляется круглосуточно, путем направления аварийной бригады при сообщении о наличии признаков аварийной ситуации, регистрацией факта обращения и последующим составлением акта при подтверждении наличия аварийной ситуации.
  2. Работы по устранению/прекращению развития аварийной ситуации осуществляются в кратчайшие сроки, но не более 30 минут с момента получения соответствующего сообщения. В отдельных случаях срок устранения может быть продлен вследствие объективного наличия технических и технологических причин.
  3. При наличии причин, препятствующих оперативному восстановлению функционирования и возможности использования неисправных инженерных систем и конструктивных элементов, Управляющая организация в разумные сроки, но не более 72 (семидесяти двух) часов с момента ее возникновения разрабатывает инженерное решение и организует проведение аварийно-восстановительных работ. Срок проведения аварийно-восстановительных работ может быть продлен на время, необходимое для поставки запасных частей и оборудования. До начала аварийно-восстановительных работ и в ходе их проведения Управляющая организация при наличии возможности обеспечивает работу неисправных инженерных систем и конструктивных элементов по временным схемам.
  4. В случае необходимости проведения Капитальных ремонтных работ для восстановления функционирования и возможности использования неисправных инженерных систем и конструктивных элементов, Управляющая организация в разумные сроки но не более 10 рабочих дней разрабатывает инженерное решение, проводит рыночную оценку стоимостных предложений, формирует смету и доводит информацию о необходимости проведения ремонтных работ до собственников через информационные стенды, платежные документы или иными возможными способами для принятия ими решения о целесообразности, сроках и источниках финансирования таких работ.

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| Собственник  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) | Управляющая организация:  ООО «МАТОРИН – РУК»  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(Максимов О.В.)  М.П. |