ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № _____

г. Химки **«___» _____20__ года**

Общество с ограниченной ответственностью «ЖИЛИЩНЫЕ ИННОВАЦИИ» (ООО «ЖИЛИЩНЫЕ ИННОВАЦИИ»), далее «Управляющая организация», в лице генерального директора Грачева Сергея Викторовича, действующего на основании Устава и именуемое в дальнейшем по тексту «Исполнитель/Управляющая организация», с одной стороны, и _____, являющийся собственником квартиры № ____, общей площадью ____ кв.м, документ, подтверждающий право собственности (запись о государственной регистрации права собственности в ЕГРН № _____ г.) в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, г. Химки, ул. _____, д. ___, уполномоченный к подписанию Договора от имени всех собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, г. Химки, ул. _____, д. ___, решением внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленного Протоколом № _____ от «___» _____20__ года, (далее «Стороны»), заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с решением внеочередного общего собрания собственников помещений, оформленным Протоколом № _____ внеочередного общего собрания собственников помещений от «___» _____20__ г.).

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, нормативными и правовыми актами города Химки.

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 услуг Собственникам по управлению, эксплуатации и содержанию общего имущества МКД, а равно представление таких услуг также членам семьи Собственников, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее – Пользователям).

2.2. Управляющая организация в течение установленного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, г. Химки, ул. _____, д. ___ (далее по тексту «МКД/Многоквартирный дом»), услуги, предусмотренные настоящим Договором, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом, деятельность.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес Многоквартирного дома: _____, Московская область, г. Химки, ул. _____, д. ___

б) серия, тип постройки: _____;

в) год постройки: _____ г.;

г) этажность: ___;

д) количество квартир: ___.

2.5. Заключение настоящего Договора не влечет за собой перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем от Собственников к Управляющей организации, а равно перехода права распоряжения общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором.

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 (Пользователей) 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.

3.1.3. Принимать от Собственника (Пользователя) плату за оказанные Управляющей организацией Собственникам (Пользователям) услуги в рамках настоящего Договора.

3.1.4. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника (Пользователя) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника (Пользователя) в пределах, предусмотренных законом и условиями настоящего Договора, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.5. Хранить документацию, полученную от управляющей ранее МКД управляющей организации в порядке, предусмотренным действующим законодательством РФ.

3.1.6. Организовать и вести прием Собственников (Пользователей) по вопросам, связанных с исполнением настоящего Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащем исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение установленного законом срока обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать Собственника (Пользователя) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случае отказа в их удовлетворении, Управляющая организация обязана письменно указать Собственнику (Пользователю) причины отказа;

- в случае поступления иных обращений, Управляющая организация в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать Собственника (Пользователя) о результатах рассмотрения обращения;

3.1.7. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (Пользователю) (не передавать ее любым иным третьим лицам), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.8. Предоставлять собственникам информацию в соответствии с постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами".

3.1.9. В случае аварийных ситуаций и/или при возникшей необходимости проведение технических работ, информировать Собственника (Пользователя) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения аварийной ситуации и/или не позднее 24-х часов до момента проведения технических работ, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.10. В установленный законом срок до начала проведения работ на общем имуществе, расположенном внутри помещения Собственника (Пользователя), согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.11. В течение срока действия настоящего Договора размещать на своем сайте, сайтах раскрытия информации отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору, в сроки, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.12. Представлять интересы собственников в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.13. Обеспечить Собственнику возможность контроля качества оказываемых Управляющей организацией услуг в пределах настоящего Договора (раздел 6 Договора).

3.1.14. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать без согласования с Собственником выполнение обязательств по настоящему Договору третьим лицам.

3.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, по оплате оказанных услуг.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, взыскивать с собственников помещений МКД в досудебном и судебном порядке задолженность, возникшую вследствие неоплаты Собственником услуг Управляющей организации , предоставленных по настоящему договору, а также взыскивать в досудебном и судебном порядке суммы ущерба, причиненного в результате действия (бездействия) Собственника Управляющей организации и/или общему имуществу МКД, а равно без согласования и уведомления Собственника поручать такое взыскание третьим лицам.

3.2.4. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников (Пользователей) (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника), в установленном законом порядке

3.2.5. 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 заявке Собственника и за счет Собственника.

3.2.6. В целях получения дополнительных денежных средств, которые будут использованы Управляющей организацией для улучшения качества оказания услуг Собственникам в рамках настоящего Договора, самостоятельно заключать от своего имени в интересах собственников, без согласования с собственниками, возмездные договоры с третьими лицами, предоставляющие третьим лицам право использования пригодных для этого мест общего пользования и придомовой территории для размещения рекламы и рекламных конструкций, установки вендингового оборудования и иного оборудования сервиса и/или быстрого обслуживания граждан, с правом получения от третьих лиц ежемесячной платы за такое использование на расчетный счет Управляющей организации.

3.2.7. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику (Пользователю) в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством.

3.2.8. Требовать от собственника устранения нарушений правил пользования общего имущества многоквартирного дома, в том числе, в судебном порядке.

3.3. Собственник (Пользователь) обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за услуги Управляющей организации, предусмотренные настоящим Договором, а также вносить иные платежи, установленные решениями общего собрания собственников

помещений, принятыми в соответствии с законодательством РФ. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, являющих другими собственниками помещения.

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 (Пользователя) 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 (Пользователя) 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 не 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) соблюдать требования, предусмотренные Законом Московской области от 07.03.2014 № 16/2014-ОЗ "Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области";

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме, согласовывать с Управляющей организацией проведение таких работ и не проводить таких работ без согласования с Управляющей организацией.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения (копии документов):

- 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), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих при отсутствии установленных приборов учета ХВС, ГВС, электроэнергии;

- об изменении объёмов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы, установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

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 в установленный законом период, сроки и в установленном законом порядке для выполнения необходимых ремонтных работ по мере необходимости, а работников аварийных служб – в любое время, в соответствии с пп.е п.34 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354.

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

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4.2. Привлекать за свой счет 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 от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора, раскрытия информации о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

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

4.1. Размер платы за содержание и текущий ремонт помещения за 1 кв. метр в месяц для Собственника (Пользователя), устанавливается в размере платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирных домов, утвержденной Администрацией городского округа Химки на очередной календарный год.

4.2. Цена Договора определяется:

- общей стоимостью работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в соответствии со степенью износа, степенью благоустроенности жилого дома и стоимостью коммунальных услуг предоставляемых в целях содержания общего имущества;

4.3. Ежемесячная плата Собственника (Пользователя) за содержание и текущий ремонт общего имущества определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы на 1 кв. метр такой площади в месяц в соответствии со степенью благоустройства многоквартирного дома.

4.4. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, соразмерно доле занимаемого помещения, и коммунальные услуги вносится ежемесячно до пятнадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.5. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме вносится в установленные настоящим Договором сроки (п. 4.4) на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией или единым платежным документом сформированным платежным агентом в случае наличия договора с платежным агентом.

4.6. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, Собственник (Пользователь) обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных размеров пеней не допускается.

4.7. Собственники (Пользователи) помещений вносят плату на расчетный счет платежного агента, у которого заключен договор об организации расчетов за оказанные услуги с Управляющей организацией, а в случае отсутствия такого договора на расчетный счет Управляющей организации в соответствии с настоящим Договором.

4.8. Неиспользование помещений Собственником (Пользователем) не является основанием невнесения Собственником платы Управляющей организации за услуги, предоставляемые в рамках настоящего Договора,

4.9. Собственник (Пользователь) 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.

4.10. В случае изменения в установленном порядке тарифов на оказываемые услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органа исполнительной власти, ответственного за установление тарифов.

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.

5.2. В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (Пользователя) (Приложение №3).

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

6. Контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

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

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

- составления двухсторонних актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями п.6.2-6.5 настоящего раздела Договора;

- 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 Российской Федерации.

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

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (Пользователя) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

- неправомерных действий Собственника (Пользователя).

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

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (Пользователя), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

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 (Пользователя), 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 (Пользователя).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (Пользователя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (Пользователя) Акт 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 (Пользователю), 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, о чём Собственник должен быть предупрежден не позднее, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- многоквартирный дом признан аварийным, ветхим – подлежащим сносу, признан непригодным для проживания в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает;

- собственники приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе собственников в случае:

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

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

7.2. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования расчетов между Управляющей организацией и Собственником (Пользователем).

7.3. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника (Пользователя) по оплате оказанных Управляющей организацией услуг, выполненных работ и произведенных затрат во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора, и возврата внесенной Собственником (Пользователем) помещения предоплаты за неоказанные Управляющей организацией работы и услуги после расторжения настоящего Договора.

8. Особые условия

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

8.2. 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 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.

8.3. 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.

8.4. 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.

9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключен сроком на 5 (пять) лет.

9.2. Стороны установили, что условия Договора не применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора.

9.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо при отсутствии уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на такой же срок и на тех же условиях. Аналогичный порядок пролонгации срока Договора действует все последующие годы.

9.4. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам (Пользователям) 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. Заключительные положения

10.1. Настоящий Договор составлен в двух аналогичных друг другу экземплярах, для вручения по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору будут иметь юридическую силу, если они составлены в письменной форме и подписаны Сторонами.

10.2. Все Приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения:

1. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: Московская область, г. Химки, ул. _____, д. ___ – Приложение № 1;
2. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме - Приложение № 2;
3. Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника – Приложение № 3.

Реквизиты сторон

Управляющая организация:
ООО «ЖИЛИЩНЫЕ ИННОВАЦИИ»

Генеральный директор/ Представитель управляющей организации по доверенности

_____ (Грачев С. В.)

м.п.

Юридический адрес: 143301, Московская область, г. Чехов, Вишневый бульвар, стр. 1/1, кабинет №09.
ИНН/КПП 5047252588/504301001
ОГРН 1215000061594
Банковские реквизиты:
р/с 40702.810.0.38000181066
к/с 30101.810.4.00000000225
БИК 044525225 в ПАО СБЕРБАНК

Собственник(и) (представитель собственника):

_____
(ФИО/наименование Собственника, при необходимости)

_____ (_____)
(подпись) *(фамилия, инициалы)*

печать Собственника (для организаций)
Паспортные данные (для Собственников граждан):

Приложение № 1
к договору управления
Многоквартирным домом

Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме,
расположенном по адресу:
Московская область, г. Химки, ул. _____, д. ___

1. Адрес многоквартирного дома**:** _____, Московская область, г. Химки, ул. _____, д. ___
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии): _____;
3. Серия, тип постройки: _____;
4. Год постройки: _____ г.;
5. Степень фактического износа: ____ %.
6. Год последнего капитального ремонта: _____г.;
7. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу: __.
8. Количество этажей: ___;
9. Наличие подвала: ___.
10. Наличие цокольного этажа: ___.
11. Количество квартир: ___.
12. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: ___ кв.м., нежилых помещений ___ кладовых;
13. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания: нет;
14. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания): ___;
15. Площадь:

а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками: ____ кв.м;
б) жилых помещений (общая площадь квартир): _____ кв. м;
в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): _____ кв. м;
г) общая площадь жилых и нежилых помещений: _____ кв. м;
д) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): _____ кв. м;

2. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	**Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)**	**Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома**
Фундамент	Плитный (сплошной)	В нормативном техническом состоянии
Наружные и внутренние капитальные стены	Стены из слоистых железобетонных панелей	В нормативном техническом состоянии
Перегородки	Стены из несущих панелей	В нормативном техническом состоянии
Перекрытия:	Перекрытия из сборного железобетонного настила	В нормативном техническом состоянии
чердачные		
междуэтажные		
подвальные		
(другое)		
Крыша	Плоская (рулонная)	В нормативном техническом состоянии
Полы	Полы цементно-песчаные, бетонные, мозаичные	В нормативном техническом состоянии
Проемы *окна* *двери* *(другое)*	Деревянные, Глухие металлические	В нормативном техническом состоянии
Отделка: *внутренняя* *наружная* *(другое)*	Штукатурка, Окраска по штукатурке	В нормативном техническом состоянии
Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: Ванные, души с горячей водой Электроплиты	 есть нет	В нормативном техническом состоянии

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
Телефонные сети	есть	
Оборудование проводного радиовещания	нет	
Телевидение	есть	
Сигнализация	нет	
Мусоропровод	есть	
Лифт	есть	
Вентиляция	есть	
Противопожарные системы	естественная	
Газоснабжение	есть	

Управляющая организация
ООО «ЖИЛИЩНЫЕ ИННОВАЦИИ»

_____ / Грачев С. В. /

м.п.

Собственник

_____ /_____/

Приложение № 2
к договору управления
Многоквартирным домом

Перечень
услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, г. Химки, ул. _____, д. ___

№ п/п	Наименование работ (услуг)*	Плановая периодичность работ (услуг)
1	2	3
1	**Работы (услуги) по управлению многоквартирным домом**	
2	**Работы по содержанию помещений общего пользования, входящих в состав общего имущества МКД**	
2.1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2 этажей	1 раз в день
2.2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	1 раз в неделю
2.3	Влажное подметание места перед загрузочными клапанами мусоропроводов	1 раз в день
2.4	Мытье пола кабины лифта	1 раз в день
2.6	**Мытье лестничных площадок и маршей**	
2.6.1	Мытье лестничных площадок и маршей нижних 2 этажей	1 раз в неделю
2.6.2	Мытье лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	1 раз в месяц
2.6.3	Мытье окон	1 раз в год
2.7	**Влажная протирка**	
2.7.1	Влажная протирка стен на лестничных клетках	1 раз в год
2.7.2	Влажная протирка плафонов на лестничных клетках	2 раза в год
2.7.3	Влажная протирка подоконников	1 раз в месяц
2.7.4	Влажная протирка чердачных лестниц	2 раза в год
2.7.5	Влажная протирка отопительных приборов	2 раза в месяц
2.7.6	Влажная протирка шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств	1 раз в год
2.7.7	Влажная протирка почтовых ящиков	2 раза в месяц
2.7.8	Влажная протирка стен, дверей, дверей кабины лифта	2 раза в месяц
2.8	**Очистка кровли**	
2.8.1	Очистка кровли и ее элементов (в том числе козырьков над подъездами) от мусора и листьев	2 раза в год
2.8.2	Очистка кровли от снега	по мере необходимости
2.8.3	Очистка кровли от снега и наледеобразований	по мере необходимости
2.9	**Смена частей водосточных труб и прочистка внутреннего водостока**	
2.9.1	Смена частей водосточных труб	по мере необходимости
2.9.2	Прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока	по мере необходимости
2.9.3	Очистка подвалов и чердаков от мусора	1 раз в год
***3.**	**Работы по обеспечению вывоза твердых коммунальных отходов**	
4.	**Работы по содержанию и ремонту конструктивных элементов (несущих и ненесущих конструкций) многоквартирных домов**	
4.1	**Фундамент**	
4.1.1	Восстановление поврежденных участков фундаментов	по мере необходимости
4.1.2	Восстановление гидроизоляции и систем водоотводов фундаментов	по мере необходимости
4.1.3	Восстановление поврежденных участков вентиляционных продухов	Осмотр 1 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
4.1.4	Восстановление поврежденных участков входов в подвалы	Осмотр 1 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
5.1	**Стены и фасад**	
5.1.1	Герметизация стыков стен и фасадов	по мере необходимости
5.1.2	Заделка и восстановление архитектурных элементов	по мере необходимости

5.1.3	Ремонт штукатурки гладких фасадов	Осмотр 1 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
5.1.4	Окраска, промывка фасадов	Осмотр 1 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
5.1.5	Восстановление поврежденных участков цоколя	Осмотр 1 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
5.1.6	Окраска, промывка цоколей	Осмотр 1 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
5.1.7	Смена пластмассового короба домового знака или уличного указателя	по мере необходимости
5.1.8.	Восстановление гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами	по мере необходимости
5.2	**Перекрытия**	
5.2.1	Заделка швов и трещин	Осмотр 1 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
5.2.2	Укрепление и окраска	Осмотр 1 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
5.3	**Крыши**	
5.3.1	Усиление элементов деревянной стропильной системы	по мере необходимости
5.3.2	Устранение неисправностей и ремонт стальных асбестоцементных и других кровельных перекрытий	по мере необходимости
5.3.3	Разборка и ремонт кровли из рулонных материалов	по мере необходимости
5.3.4	Ремонт конструкций и элементов крыши	по мере необходимости
5.3.5	Ремонт частей водосточных труб	по мере необходимости
5.3.6	Ремонт металлической парапетной решетки	по мере необходимости
5.3.7	Окраска конструкций и элементов крыши	по мере необходимости
5.4	**Оконные и дверные заполнения на лестничных клетках и во вспомогательных помещениях, входные двери**	
5.4.1	Ремонт дверей в помещениях общего пользования	по мере необходимости
5.4.2	Ремонт входных дверей в подъезды	по мере необходимости
5.4.3	Ремонт окон в помещениях общего пользования	по мере необходимости
5.4.4.	Установка и текущий ремонт доводчиков	Устранение по мере обнаружения дефектов
5.5	**Лестницы, пандусы, крыльцо, козырьки над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей**	
5.5.1	Ремонт лестницы	Осмотр 1 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
5.5.2	Восстановление пандуса	по мере необходимости
5.5.3	Ремонт пандуса	по мере необходимости
5.5.4	Ремонт крыльца	по мере необходимости
5.5.5	Ремонт козырьков над входами в подъезды, ремонт кровельного покрытия козырьков, ложных балконов	Осмотр 1 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
5.5.6	Ремонт полов (на лестницах, в холлах)	по мере необходимости
5.6	**Внутренняя отделка в подъездах, технических помещений и других помещений общего пользования**	
5.6.1	Восстановление отделки дефектных участков стен подъездов	Осмотр 1 раз в год. По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
5.6.2	Восстановление отделки дефектных участков потолков	по мере необходимости
5.6.3	Ремонт лестничных клеток	по мере необходимости
5.6.4	Ремонт технических и вспомогательных помещений	по мере необходимости
5.7	**Ремонт чердаков, подвалов**	
5.7.1	Утепление чердачных перекрытий	В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период

5.7.2	Утепление трубопроводов в чердачных помещениях	В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период
5.7.3	Утепление трубопроводов в подвальных помещениях	В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период
5.7.4	Ремонт ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, подвалах	Устранение по мере обнаружения дефектов
6	**Работы по содержанию и ремонту оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме**	
6.1	Ремонт, регулировка, промывка и опрессовка систем центрального отопления	по мере необходимости
6.2	Утепление вентиляционных и домовых каналов	по мере необходимости
6.3	Прочистка вентиляционных и домовых каналов	по мере необходимости
6.4	Проведение технических осмотров систем водопровода и канализации, центрального отопления и горячего водоснабжения, электротехнических устройств, вентиляционных каналов	В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период
6.5	Устранение неисправностей в системах водопровода и канализации, центрального отопления и горячего водоснабжения, электротехнических устройств, вентиляционных и домовых каналов	В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период
6.6	Проверка исправности канализационных вытяжек	В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период
6.7	Устранение засора внутреннего канализационного водопровода	Устранение по мере обнаружения дефектов
6.8	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые, вентиляторы и др.)	1 раз в год
6.9	Замеры сопротивления, изоляции проводов, трубопроводов и восстановления цепей заземления	1 раз в год
6.10	Замена и восстановление отдельных элементов системы отопления с выполнением наладочных регулировочных работ, ликвидацией непрогревов и неисправностей в квартирах	по мере необходимости
6.11	Замена и восстановление отдельных элементов системы холодного водоснабжения, при необходимости отключения и включения стояков	В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период
6.12	Замена и восстановление отдельных элементов системы горячего водоснабжения, при необходимости отключение и включение стояков	В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период
6.13	Замена и восстановление отдельных элементов системы канализации, в том числе ликвидация засоров, за исключением внутриквартирного сантехнического оборудования	В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период
6.14	Замена и восстановление отдельных элементов внутридомового электрооборудования (за исключением внутриквартирных устройств и приборов)	В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период
6.15	Гидропневматическая очистка системы отопления	по мере необходимости
6.16	Обслуживание и ремонт АУУТЭ	по мере необходимости
6.17	Ремонт общедомового электрооборудования (эл. щитков, замена АВР (аварийное включение резерва)	по мере необходимости
6.18	Техническое обслуживание светильников дежурного освещения	по мере необходимости
7	**Работы по содержанию и ремонту мусоропроводов в многоквартирном доме**	
7.1	Профилактический осмотр мусоропроводов	по мере необходимости
7.2	Мытье загрузочных клапанов мусоропроводов	2 раза в месяц
7.3	Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода	1 раз в месяц
7.4	Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	по мере необходимости
7.5	Устранение засора	по мере необходимости
7.6	Мелкий ремонт мусоропроводов	по мере необходимости
7.7	Уборка мусорной камеры	1раз в день
7.8	Удаление мусора из мусороприемных камер	1 раз в день
8	**Работы по содержанию и ремонту лифта (лифтов) в многоквартирном доме**	
8.1	Обслуживание лифтов и лифтового оборудования	Круглосуточно
9	**Работы по обеспечению требований пожарной безопасности**	

9.1	Осмотр пожарной сигнализации и средств пожаротушения	по мере необходимости
9.2	Замена восстановления работоспособности элементов пожаротушения (трубопроводов, включая ввод и стояки пожарного водопровода)	по мере необходимости
10	**Работы по содержанию и ППР, систем вентиляции и газоходов, входящих в состав общего имущества МКД**	
10.1	Проверка наличия тяги в дымоходах, вентиляционных каналах	по мере необходимости
10.2	Регулировка и наладка систем вентиляции	по мере необходимости
11	**Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме**	
11.1	Устранение аварии	Незамедлительное реагирование с момента получения заявки
11.2	Выполнение заявок населения	по мере необходимости
12	**Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме**	
12.1	Дератизация	1 раз в месяц/по заявкам
12.2	Дезинсекция	по заявкам
13	**Работы по уборке и содержанию земельного участка и объектов благоустройства и озеленения, входящих в состав общего имущества МКД**	
13.1	Подметание земельного участка в летний период	ежедневно
13.2	Уборка мусора с газона, очистка урн	ежедневно
13.3	Уборка мусора на контейнерных площадках	ежедневно
13.4	Ликвидация наледи/гололеда	по мере необходимости

Размер платы утверждён постановлением Администрации городского округа Химки Московской области от 04.09.2015 г. № 1012 с изменениями и дополнениями: внесёнными постановлением администрации городского округа Химки Московской области от 27.06.2025 г. № 1214,

В случае изменения в установленном порядке цены за содержание и ремонт жилого помещения Управляющая организация применяет новые цены, со дня вступления в силу соответствующего нормативно-правового акта органа местного самоуправления.

* Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов с 01.01.2019 г. исключены из перечня услуг, оказываемых управляющей компанией в рамках содержания общедомового имущества собственников помещений, в связи с включением в состав платы за коммунальные услуги, оказываемые потребителям коммунальных услуг в многоквартирном доме по договорам ресурсоснабжения, платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами, оказываемую региональным оператором.

Управляющая организация
ООО «ЖИЛИЩНЫЕ ИННОВАЦИИ»

_____ / Грачев С. В./

м.п.

Собственник

_____ / _____/

Приложение № 3
к договору управления
Многоквартирным домом

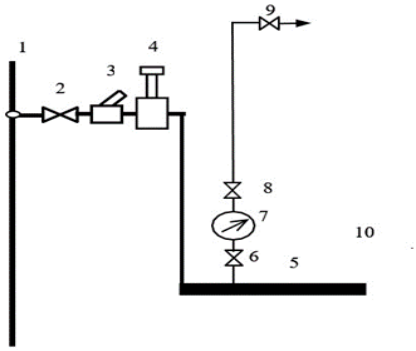
Схема разграничения ответственности управляющей организации и Собственника

1) Система: Горячее и холодное водоснабжения.

Эксплуатационная ответственность Управляющей организации: Трубопровод и ответвление до первого запорного устройства (отключающего шарового крана/вентиля) включительно, установленного на отводе от распределительного коллектора водоснабжения.

Эксплуатационная ответственность Собственника: Сети и оборудование, смонтированные после первого запорного устройства распределительного коллектора в технической нише.

Схема:



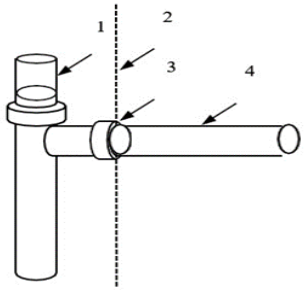
1- Стояк ГВС (ХВС).
2- Кран шаровой.
3- Фильтр грубой очистки.
4- Регулятор давления.
5- Распределительный коллектор.
6 - Кран шаровой после распределительного коллектора.
7 - Прибор учёта ГВС (ХВС).
8 – Кран шаровой после прибора учёта.
9 – Кран шаровой в помещении.
10 – Граница эксплуатационной ответственности.

2) Система: Канализация.

Эксплуатационная ответственность Управляющей организации: Первый раструб ответвления тройника транзитного стояка.

Эксплуатационная ответственность Собственника: Сети и оборудование, смонтированное в его Помещении.

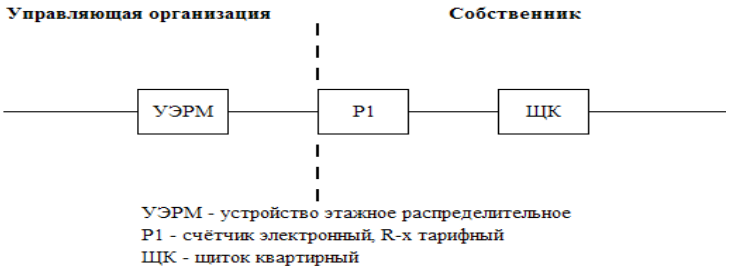
Схема:



1- Общедомовой канализационный стояк.
2- Граница эксплуатационной ответственности.
3- Стыковое соединение.
4- Квартирная канализация.

3) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

Схема:



Исполнитель несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность питающих электрических сетей на квартиру согласно вышеуказанной схеме до прибора учета (пунктирной линии слева).

4) При эксплуатации систем отопления

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов в МОП при наличии, обогревающих элементов в помещениях собственников при отсутствии регулирующей и запорной арматуры до обогревающего элемента, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, относящегося к общему имуществу, расположенного на этих сетях.

Исполнитель не несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры в случае их замены Собственником помещений без согласования с Исполнителем.

5) Замок индивидуальной почтовой ячейки абонентского почтового шкафа в состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома не входят. Их ремонт (замена) производятся за счет дополнительных средств собственников (жителей).

Управляющая организация
ООО «ЖИЛИЩНЫЕ ИННОВАЦИИ»

_____ / Грачев С. В. /

м.п.

Собственник

_____ / _____/