

**Договор управления многоквартирным домом и
предоставления коммунальных услуг № 1122000056**

г. Москва

« 01 » ноября 2018 г.

Акционерное общество «Специализированное Отделочное Управление № 2» (АО «СОУ № 2»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Сулейманова Хаммита Мухамятрахимовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и граждане Российской Федерации: Тюкаев Дмитрий Алексеевич, Тюкаева Елена Григорьевна, Тюкаева Ирина Дмитриевна, Тюкаева Маргарита Дмитриевна

именуемые в дальнейшем «Собственники», действующие от своего имени, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Термины и определения

Управляющая организация (компания) – юридическое лицо, независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

2. Предмет договора

2.1. Управляющая организация, выбранная на общем собрании собственников МКД (протокол № 1 от 10.11.2018г), обязуется за плату оказывать Собственникам и членам его семьи услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **Московская область, Одинцовский район, г. Голицыно, Промышленный проезд, дом 2, корпус 2** (далее – многоквартирный дом), а также предоставлять коммунальные услуги.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме указан в Приложении № 1 к настоящему договору.

2.3. Перечень предоставляемых коммунальных услуг указан в Приложении № 2 к настоящему договору.

2.4. Адрес помещения, по которому предоставляются коммунальные услуги: **Московская область, Одинцовский район, г. Голицыно, Промышленный проезд, дом 2, корпус 2, кв. 56.**

2.5. Размер (объем, площадь) отапливаемых помещений 78,1 кв.м.

2.6. Лица, постоянно проживающие в жилом помещении совместно с Собственниками:

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, действующим законодательством, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.3. Обеспечить предоставление коммунальных услуг надлежащего качества и в необходимом объеме с обязательным соблюдением требований, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, действующих норм и правил.

3.1.4. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг потребителям.

3.1.5. Формировать план и сроки проведения текущего ремонта общего имущества на текущий финансовый год.

3.1.6. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц осуществлять текущий ремонт, техническое обслуживание и санитарное содержание Дома и придомовых территорий.

В случае выполнения соответствующих работ, оказания услуг подрядными организациями, контролировать качество их работы.

3.1.7. Производить в установленном порядке расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги и при наличии оснований производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги.

3.1.8. Производить непосредственно при обращении Собственников проверку правильности исчисления предъявленного Собственникам к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты Собственников за коммунальные услуги, правильности начисления неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать Собственникам документы, содержащие правильно начисленные платежи. Выдаваемые Собственникам документы по его просьбе должны быть заверены подписью руководителя и печатью Управляющей организации.

3.1.9. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставить Собственникам по их требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет.

3.1.10. Принимать от Собственников показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (сеть Интернет) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных нанимателем сведений об их показаниях.

3.1.11. В случаях, установленных «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354 (далее – Правила), а также в случаях и сроки, которые определены настоящим договором снимать показания индивидуальных приборов учета, заносить полученные показания в журнал учета показаний указанных приборов учета и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания.

3.1.12. Вести по установленной форме и хранить техническую документацию (базу данных) на многоквартирный дом (после предоставления Собственниками данных о проживающих), внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также учет выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту многоквартирного дома и придомовой территории, хозяйственно-финансовую, бухгалтерскую, статистическую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

3.1.13. Вести финансовые лицевые счета Собственников жилых помещений в многоквартирном доме.

- 3.1.14. По требованию Собственников выдавать справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные документы учета жилого помещения (при отсутствии задолженности).
- 3.1.15. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание, регистрацию и своевременное исполнение заявок Собственников, связанных с исполнением настоящего Договора, уведомить Собственников о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб.
- 3.1.16. Своевременно устранять аварии и неисправности в системах ресурсоснабжения, в установленном порядке и сроки, способствовать предотвращению самовольного переустройства и порчи помещений. общего имущества многоквартирного дома.
- 3.1.17. В случае привлечения третьих лиц для выполнения работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и оказания прочих услуг контролировать исполнение ими договорных обязательств.
- 3.1.18. Не создавать препятствий Собственникам в реализации его права на установку индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы (количество) потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток (установленным периодам времени) или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (обще-домового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом.
- 3.1.19. Осуществлять по заявлению Собственников ввод в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего законодательству Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (обще-домового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, не позднее месяца, следующего за датой его установки, а также приступить к осуществлению расчетов размера оплаты за коммунальные услуги, исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.
- 3.1.20. Производить начисление платежей по Договору, выдачу расчетно-платежных документов не позднее десятого числа месяца, следующего за расчетным периодом. Начислять плату на капитальный ремонт по тарифам, утвержденным правительством Московской области.
- 3.1.21. Представлять интересы Собственников по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех органах, организациях, предприятиях и учреждениях всех форм собственности.
- 3.1.22. Предоставлять или организовать при необходимости предоставление Собственникам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома.
- 3.1.23. Рассматривать обращения (заявления, жалобы, предложения) Собственников в течение 30 дней со дня регистрации письменного обращения (лично), принимать меры по устранению недостатков в установленные нормами и правилами эксплуатации жилищного фонда сроки, и направлять заявителю письменный ответ по существу поставленных вопросов.
- 3.1.24. Организовать и вести прием Собственников, уведомить Собственников и нанимателей о месте и графике приема по вопросам, связанным с исполнением Договора.
- 3.1.25. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственникам (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
- 3.1.26. По требованию Собственников производить либо организовать проведение сверки платы по Договору и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором.
- 3.2. Управляющая организация вправе:
- 3.2.1. По своему усмотрению определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, в том числе привлекать третьих лиц для выполнения работ и оказания услуг, входящих в предмет Договора, в том числе для начисления и сбора платы за оказываемые Управляющей организацией услуги и выполняемые работы.
- Ответственность за выполнение работ и оказание услуг третьими лицами несет Управляющая организация.
- 3.2.2. Требовать внесения своевременной платы за потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и договором - уплаты неустоек (штрафов, пеней).
- 3.2.3. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственниками время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое им помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.
- 3.2.4. Требовать от Собственников полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб в случаях, указанных в подпункте "е" пункта 34 Правил.
- 3.2.5. Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку правильности снятия Собственниками показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.
- 3.2.6. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правилами, подачу Собственникам коммунальных ресурсов.
- 3.2.7. Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию:
- для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (обще-домовых) приборов учета;
 - для доставки платежных документов потребителям;
 - для начисления платы за коммунальные услуги и подготовки доставки платежных документов потребителям.
- 3.2.8. Требовать надлежащего выполнения Собственниками своих обязательств по Договору.
- 3.2.9. Требовать оплаты выполненных работ и предоставленных услуг по настоящему Договору в соответствии с их объемом и качеством.
- 3.2.10. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственниками, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.
- 3.2.11. Начислять и выставять к уплате в платежных документах собственникам помещений взнос на выплату вознаграждения председателю Совета дома в размере, установленном общим собранием собственников и выплачивать фактически полученные по данной статье денежные средства председателю Совета дома.
- 3.2.11. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами и настоящим договором.
- 3.3. Собственники обязаны:**
- 3.3.1. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу управляющей организации или в иную службу, указанную управляющей организацией, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

- 3.3.2. При обнаружении неисправности, повреждении коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную управляющей организацией.
- 3.3.3. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания Управляющей организации не позднее 25-го числа текущего месяца.
- 3.3.4. Оплачивать услуги по коллективным (общедомовым) приборам учета.
- 3.3.5. Обеспечивать проведение поверок установленных за счет Собственников коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую компанию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки.
- 3.3.6. Использовать жилые помещения в соответствии с их назначением, а также с учетом ограничений использования, установленных законодательством Российской Федерации.
- 3.3.7. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей организацией время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.
- Допускать представителя Управляющей организации в занимаемое жилое помещение для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Собственниками управляющей организации сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное в порядке, указанном в пункте 85 Правил, время, но не чаще 1 раза в 3 месяца.
- 3.3.8. Информировать управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.
- 3.3.9. Оплачивать Управляющей организации стоимость работ и услуг в порядке, размерах и сроки, которые предусмотрены настоящим Договором и решением общего собрания собственников.

3.4. Собственники вправе:

- 3.4.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по Договору.
- 3.4.2. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.
- 3.4.3. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного Собственникам к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты нанимателя за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления нанимателю неустоек (штрафов, пеней).
- 3.4.4. Получать от Управляющей организации информацию, которую она обязана предоставить нанимателю в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего договора.
- 3.4.5. Принимать решение об установке индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, и обращаться за выполнением действий по установке такого прибора учета к лицам, осуществляющим соответствующий вид деятельности.
- 3.4.6. Стороны осуществляют иные права и несут обязанности в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 3.5. Собственники не вправе:
- 3.5.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные управляющей компанией исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей.
- 3.5.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения управляющей компании.
- 3.5.3. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом.
- 3.5.4. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.
- 3.5.5. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия.
- 3.5.6. Несанкционированно подключать оборудование Собственников к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

4. Платежи по договору

- 4.1. Расчет платы за работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома производится за 1 кв.м. общей площади жилых помещений в месяц, которая устанавливается по результатам очно-заочного голосования собственников и составляет **39,60 руб.**
- 4.2. Расчет платы за коммунальные услуги производится по ценам (тарифам), установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 4.2.1. Размер ежемесячной платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными и общедомовыми приборами учета, рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами;
- 4.2.2. В случае непредставления Потребителем показаний индивидуального прибора учета за расчетный период, плата за коммунальные услуги рассчитывается исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.
- 4.3. Плата за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги вносится нанимателем до 30-го числа месяца, следующего за расчетным, на основании единого платежного документа, выставляемого Управляющей организацией на имя Собственников.
- 4.4. Размер платы за работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома может ежегодно пересматриваться (не более 2 раза в год) с учетом изменения в законодательстве РФ или изменением тарифов ресурсоснабжающих организаций.
- 4.5. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и за коммунальные услуги.

4.5. Размер стоимости услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома подлежит индексации в случае изменения уровня инфляции или уровня тарифов на указанные услуги и работы, но не чаще, чем 1 (один) раз в год.
4.6. В случае изменения в установленном порядке цен (тарифов) на коммунальные услуги, Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта уполномоченного органа государственной власти.

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. Управляющая организация несет ответственность за качество предоставляемых услуг и выполняемых работ в течение всего срока действия Договора управления многоквартирным домом.

5.3. Управляющая организация не несет ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора, произошедшее вследствие:

- противоправных действий третьих лиц (юридических и физических лиц, действующих вне договорных отношений и без письменного согласования с Управляющей организацией), приведших к нарушению целостности многоквартирного дома;
- износа внутридомовых сетей и оборудования, возникших до передачи многоквартирного дома в управление Управляющей организации;
- недопуска или несвоевременного допуска Собственниками представителей Управляющей организации или привлеченных ей в установленном настоящим Договором порядке организаций для проведения планового осмотра, а также для предотвращения и/или устранения аварий;

- перепланировок и переустройства помещений в многоквартирном доме, произведенных Собственниками с нарушением установленных Жилищным Кодексом и действующим законодательством Российской Федерации правил.

5.4. При нарушении Собственниками обязательств, предусмотренных настоящим договором, последний несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварий и иных ситуаций.

5.5. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Управляющая организация не несет ответственность за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

6. Срок действия, изменение и прекращение Договора

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами с «27» ноября 2018 года и действует до «31» декабря 2021 года.

6.2. Договор может быть расторгнут досрочно в порядке и случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

6.3. Прекращение действия Договора не освобождает Собственников от обязанности оплатить надлежащим образом оказанные услуги Управляющей организации, предоставленные последней в период его действия.

6.4. Изменение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

7. Порядок разрешения споров

7.1. Во всем, что не урегулировано настоящим Договором, Стороны руководствуются Жилищным кодексом Российской Федерации, «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354 и другими нормативными правовыми актами.

7.2. Споры и разногласия по всем вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров.

7.3. В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. Заключительные положения

8.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

8.2. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

8.3. В целях исполнения своих обязательств и в рамках настоящего договора Собственник дает свое согласие на обработку своих персональных данных (статьи 9, 14 ФЗ от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ).

8.4. Договор считается подписанным, если в течение 14 дней от Собственника (Собственников) не поступило письменных возражений по содержанию Договора.

9. Адреса и реквизиты сторон

Собственники:

Управляющая организация:

1. Тюкаев Д. А.
Ф.И.О.

[Подпись]
Подпись

2. Тюкаева Е. Г.
Ф.И.О.

[Подпись]
Подпись

3. Тюкаева И. Д.
Ф.И.О.

[Подпись]
Подпись

4. Тюкаева И. Д.
5. [Подпись]

АО «Специализированное Отделочное Управление № 2»
Юр. адрес: 129110, г. Москва, ул. Гиляровского, дом 68, стр. 1, этаж 4, помещение 1
Почт. адрес: 129110, г. Москва, ул. Гиляровского, дом 68, стр. 1, этаж 4, помещение 1
ИНН 7702020219 КПП 770201001
Банковские реквизиты:
ПАО Сбербанк России г. Москвы
р/с 40702810138090000691
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225 ОГРН 1027700401596
Тел.: (495) 681 75 88; (495) 681 82 61
e-mail: sou753@bk.ru

Генеральный директор
АО «СОУ № 2»

[Подпись] /Х.М. Сулейманов/