**Договор № \_\_\_\_**

# **управления многоквартирным домом**

### Московская область, г. Химки «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_2017г.

## **ООО «Дианик-Эстейт»**, в лице Генерального директора **Хольнова Алексея Игоревича**, действующего на основании Устава и лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами №, именуемое в дальнейшем **«Управляющая компания»**, с одной стороны, и владелец жилых помещений № \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и нежилых помещений № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, находящихся по адресу: Московская область, г. Химки, ул. 8 Марта, дом № 2А\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

## **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемый в дальнейшем «**Заказчик»**, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. **Общие положения**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании действующего законодательства РФ.

1. **Термины, используемые в Договоре**

2.1. **Собственник** (владелец, наниматель) - субъект гражданского права, обладающий правами на жилое или нежилое помещение в многоквартирном доме.

2.2. **Доля в праве общей собственности** на общее имущество в многоквартирном доме (доля собственника помещения в данном доме) – это доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений находящихся в собственности в данном доме.

2.3. **Общая площадь** жилого (нежилого) помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении.

 2.4. **Коммунальные услуги** - холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение, вывоз и размещение ТБО на городской свалке.

1. **Предмет Договора**

3.1. Управляющая компания принимает в управление общее имущество многоквартирного жилого дома, находящегося по адресу: Московская область, г. Химки, ул. 8 Марта, дом № 2А, именуемый в дальнейшем «Дом», в соответствующих падежах.

3.2. В состав общего имущества Дома, включаются помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир, нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Доме, в том числе межквартирные площадки, лифтовые холлы, лестницы и лестничные площадки верхних этажей и технического этажа, стволы мусоропровода с клапанами и камерами для сбора мусора, тамбуры мусоропровода, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технический этажиподвал, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Доме оборудование, а также крыша с мягкой кровлей, несущие и ненесущие конструкции Дома, механическое, электрическое (до приборов учета электрической энергии, исключая провода квартирной разводки и электроустановочные приборы), санитарно-техническое (стояки отопления, горячего и холодного водоснабжения и врезки отходящих квартирных трубопроводов включая запорные краны, канализационные стояки до мест присоединения квартирных трубопроводов) и иное оборудование, находящееся в Доме за пределами или внутри жилых помещений и обслуживающее более одного помещения, фасад Дома, земельный участок, на котором расположен Дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

3.3. Управляющая компания по заданию Заказчика в течение, согласованного срока, за плату, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту доли Заказчика в общем имуществе Дома (п.п.2.3.Договора), и обеспечивать Заказчика коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормам потребления.

1. **Права и обязанности Сторон**

4.1. Управляющая компания обязуется:

4.1.1. Управлять Домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

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

 4.1.3. Представлять интересы Заказчика по предмету Договора, в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

4.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на Дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. По требованию Заказчика знакомить его с условиями совершенных Управляющей компанией сделок в рамках исполнения Договора.

4.1.5. Систематически проводить технические осмотры Дома и корректировать базы данных, отражающих состояние Дома, в соответствии с результатами осмотра.

4.1.6. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества Дома и предоставлять их на утверждение Общему собранию собственников. Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества Дома определяются Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда (утв. Постановлением Госстроя РФ от 27.09.03г. №170) и другими действующими нормами права РФ (Приложение № 2). Периодичность проведения работ определяется нормативными и законодательными актами РФ, Московской области и органов местного самоуправления района. Иные решения по проведению данных или дополнительных работ и услуг, а так же периодичность их проведения могут быть согласованы с Управляющей компанией и приняты на общем собрании Собственников помещений Дома.

4.1.7. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление Дома.

4.1.8. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Заказчика многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом пунктов 7.2. Договора.

4.1.9. Информировать в письменной форме Заказчика об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг:

- физических лиц - не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере;

- юридических лиц - в течение 10 рабочих дней со дня принятия новых тарифов.

4.1.10. Производить начисление платежей, установленных в п. 5.1. Договора, обеспечивая выставление счета в срок до 5 числа месяца следующего за расчетным.

4.1.11. Производить сбор установленных в п. 5.1. Договора платежей.

4.1.12. Рассматривать все претензии Заказчика, связанные с исполнением, заключенных Управляющей компанией, Договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

4.1.13. Обеспечить Заказчика информацией о телефонах аварийных служб.

4.1.14. В установленные законодательными и нормативными актами РФ сроки, организовывать, в рамках своей эксплуатационной ответственности, работы по ликвидации аварий в Доме.

4.1.15. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления его в силу.

4.1.16. Представлять отчет о выполнении Договора управления за год не позднее 31 марта года, следующего за истекшим.

4.1.17. Производить контроль за состоянием пломб и исправностью приборов учета, а также своевременностью их поверки компетентными лицами, предоставляющие данные услуги по приборам учета. В случае необходимости производить периодическую поверку, ремонт и замену деталей за счет Заказчика.

4.1.18. Снимать показания общедомовых приборов (узлов) учета в присутствии любого из собственников многоквартирного дома.

4.1.19. Предъявлять журнал учета расхода общедомовых ресурсов (электроэнергии, отопления, горячей и холодной воды) по требованию собственников жилых помещений.

4.1.20. Устанавливать контейнеры для сбора строительного мусора согласно полученным суммам за его вывоз от Заказчика согласно п.4.3.2. настоящего договора.

4.2. Управляющая компания вправе:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома.

4.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния общедомовых коммунальных систем в помещениях Заказчика.

4.2.3. В случае непредставления Заказчиком до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Заказчику, либо, находящихся в местах к которым доступ сотрудников Управляющей компании по вине Заказчика затруднен, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории муниципального образования Московской области нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Заказчиком сведений о показаниях приборов учета.

4.2.4. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Заказчиком, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

4.2.5. Проводить проверку работоспособности установленных приборов учета и сохранности пломб.

4.2.6. Прекращать, в соответствии с действующим законодательством РФ, предоставление услуг по Договору в случае просрочки Заказчиком оплаты оказанных услуг более трех месяцев или нарушения иных требований раздела 5 Договора.

4.2.7. Проверять соблюдение Заказчиком требований, установленных п.п. 4.3.5-4.3.18. Договора.

4.2.8. Взыскивать с Заказчика в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

4.2.9.Передавать по договорам в пользование собственникам помещений Дома или иным лицам на возмездной основе общее имущество Дома. Полученные денежные средства в соответствии с решением общего собрания собственников помещений Дома направлять на устройство помещений в подвале Дома для размещения управленческих и технических служб Управляющей компании, связанных с эксплуатацией Дома и снижении бремени расходов по содержанию общего имущества для всех собственников Дома.

4.2.10. Организовывать проведение Общих собраний собственников жилых помещений за счет средств собственников.

4.2.11. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.

4.3. Заказчик обязуется:

4.3.1. Своевременно и в установленном настоящим Договором порядке оплачивать услуги Управляющей компании, предоставленные по Договору по ежемесячным платежным квитанциям или счетам. Платежные квитанции или счета раскладываются в почтовый ящик Заказчика, установленный на 1 этаже подъезда, в котором находится жилое помещение, либо получаются Заказчиком в диспетчерской Управляющей компании.

4.3.2. Оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных п. 5 платежей. В начале производства строительных работ подать заявление об этом в Управляющую компанию и оплатить авансовым платежом вывоз строительных отходов в следующем размере

- с трехкомнатных квартир 5000 (пять тысяч) рублей;

- с двухкомнатных квартир 4000 (четыре тысячи) рублей;

- с однокомнатной квартиры 3000 (три тысячи) рублей.

При этом вынос мусора в контейнер осуществляется за счет Заказчика.

4.3.3. Предоставлять Управляющей компании до 20-го числа каждого месяца показания приборов учета, в случае, когда приборы учета находятся в жилом помещении Заказчика, или месте, куда сотрудники Управляющей компании не имеют свободного доступа по вине Заказчика.

4.3.4. Предоставить право Управляющей компании представлять интересы Заказчика по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Заказчиков) во всех организациях.

4.3.5. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требованияи Правила пользования жилыми и нежилыми помещениями в многоквартирном доме г. Химки, ул. 8 Марта, д. 2А (Приложение №1).

4.3.6. Своевременно в случае отсутствия приборов учета или их неисправности (пропуск срока поверки) предоставлять Управляющей компании сведения:

- о наличии у лиц, проживающих (находящихся) в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по Договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из фактической численности проживающих, установленной по акту составленному Управляющей компанией.

- о смене собственника. Представить Управляющей компании документы, подтверждающие смену собственника.

4.3.7. В согласованные сроки, а в аварийных ситуациях незамедлительно, обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей компании для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

4.3.8. Своевременно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Заказчику услуг в рамках Договора.

4.3.9. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей компанией.

4.3.10. В случае необходимости оплачивать по отдельным счетам Управляющей компании (счет выдается Заказчику вместе со сметой расходов) мониторинг (осмотр), поверку, необходимый ремонт и замену приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

4.3.11. Не производить слив воды из системы и приборов отопления без согласования с Управляющей компанией.

4.3.12. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Заказчику, дееспособных граждан с условиями Договора.

4.3.13. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Заказчику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами, предоставлять Управляющей компании проектную и разрешительную документацию на предстоящие работы, согласовывать с Управляющей компанией эти работы в части касающейся общего имущества Дома.

4.3.14. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей компанией не предусмотренных Договором работ, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Заказчика, либо в связи с нарушением Заказчиком п.п.4.3.5 - 4.3.13. настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Заказчика.

 4.3.15. На стояках прохода транзитных труб систем водоснабжения и канализации, граничащих с помещением, принадлежащим на праве собственности, не устанавливать лючки и перегородки, не обеспечивающим к ним доступ.

 4.3.16. Шумные строительные работы проводить: по рабочим дням с 9.00 до 20.00, с перерывом с 13.00 до 15.00, в субботу, воскресенье и праздничные дни работы запрещены*.*

 4.3.17. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей компанией не предусмотренных Договором работ, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Заказчика, либо в связи с нарушением Заказчиком п.п.4.3.5.-4.3.16.настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Заказчика.

4.3.18. Передать Управляющей компании техническую документацию долговременного хранения на Дом, согласно п. 1.5.1. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда (утв. Постановлением Госстроя РФ от 27.09.03 г. №170).

4.3.19. Оплатить необходимые работы по гидроизоляции кровли Дома, ремонта вентилируемого фасада (выставление по вертикали керамической плитки, ремонт узлов крепления плитки, выполнение утепления, установка отливов) и гидроизоляции подвальных помещений по сметам на производство указанных работ, утвержденных общим собранием собственников помещений Дома.

4.3.20. До выполнения работ, указанных в п. 4.3.19. настоящего договора не предъявлять претензии Управляющей компании по протечкам воды через кровлю, вентилируемый фасад в помещения Заказчика, промерзания стен в помещениях Заказчика, а также по протечкам воды в технические помещения и помещения общего пользования Дома.

4.3.21. Передать без взимания платы для размещения персонала, работающего в Доме, для достижения целей по настоящему договору Управляющей компании следующие помещения Дома: помещение консьержей, мусорокамеры, помещения уборочного инвентаря, комнату охраны, технические помещения для отдыха дворников, организации мастерской, склада.

4.3.22. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

4.4. Заказчик имеет право:

4.4.1. Знакомится с условиями сделок, совершенных Управляющей компанией в рамках исполнения Договора.

4.4.2. При передаче помещений другому владельцу (собственнику) требовать в установленном порядке от Управляющей компании перерасчета платежей начисленных по данному помещению с момента предоставления Управляющей компании акта приёма-передачи помещения новому владельцу.

4.4.3. Требовать, в соответствии с действующими на территории муниципального образования нормативными актами, перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия (но не менее месяца) одного, нескольких или всех пользователей жилого помещения, принадлежащего Заказчику, при условии представления подтверждающих документов установленного образца.

4.4.4. Требовать в установленном порядке от Управляющей компании перерасчета платежей за услуги при неисполнении или ненадлежащем исполнении принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

1. **Стоимость услуг и порядок расчетов**

5.1. Заказчик производит оплату работ и услуг за следующие услуги:

- услуги и работы по управлению Домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Доме,

- коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, вывоз ТБО).

Услуги обслуживания системы доступа (входы в подъезды, ворота и калитки на придомовую территорию, выходы на автостоянку) оплачиваются в размере, утвержденным общим собранием собственников помещений Дома.

* 1. Размер платы работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества Домаустанавливается пропорционально доле каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме и равен размеру плат для аналогичных домов, установленных в городском округе Химки постановлением или распоряжением Руководителя Администрации.
	2. Размер платыуслуг обслуживания системы доступа (входы в подъезды, ворота и калитки на придомовую территорию, выходы на автостоянку), устанавливается пропорционально доле каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, с учетом предложений Управляющей компании, 1 раз на календарный год.
	3. Размер платы работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома, услуг обслуживания системы доступаутверждается на общем собрании собственников помещений Дома, оформляется протоколом согласования договорной цены и является неотъемлемой частью настоящего Договора (Протокол №1).

*В случае если на общем собрании собственников не представляется возможным утвердить размер платы, то Управляющая компания вправе увеличить ее в одностороннем порядке на величину, не превышающую размер инфляции, установленный Правительством РФ за истекший год.*

5.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей компанией согласно Постановлению Правительства Российской Федерации № 354 от 06 мая 2011 года. При отсутствии приборов учета или использовании не поверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым в муниципальном образовании в порядке, определяемом законодательством Российской Федерации.

5.6. Оплата Заказчиком оказанных услуг по Договору осуществляется путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей компании на основании выставляемого Управляющей компанией счета. В выставляемом Управляющей компанией счете указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности Заказчика по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

5.7. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

5.8. В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая компания производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

5.9. Срок внесения платежей за услуги и работы по управлению Домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Доме и за коммунальные услуги - до 10 числа месяца следующего за расчетным.

5.10. В случае **возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и усл**уг собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают дополнительно. Размер платежа для Заказчика рассчитывается **пропорционально количеству помещений Дома**, находящихся в собственности, в расчете на одно помещение или доли собственности Заказчика в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Заказчиком в соответствии с выставляемой Управляющей компанией платежной квитанцией (счетом на предоплату), в которой указывается: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Заказчиком не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.

5.11. Не использование помещения не является основанием для невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Заказчика внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Заказчика в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации и органами местного самоуправления района.

1. **Ответственности сторон**

6.1. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный Дому или прилегающей к нему территории в результате ее непосредственных действий или бездействия.

6.2. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине, не по вине ее работников и не по вине сотрудников привлеченных к работам организаций.

6.3. Урегулирование споров с привлеченными организациями (их сотрудниками) на оказание услуг (выполнение работ), определение степени их ответственности осуществляет самостоятельно Управляющая компания.

6.4. В случае нарушения Заказчиком сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Управляющая компания вправе взыскать с него пени в размере 1/300 установленной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей компанией, и подлежит уплате Заказчиком одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 Договора.

6.5. При нарушении Заказчиком обязательств, предусмотренных Договором, Заказчик несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

6.6. В случае, если Заказчик своевременно не уведомил Управляющую компанию о смене собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Заказчиком, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

6.7. Заказчик несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

6.8. Заказчик несет ответственность за сохранность приборов учета, учитывающих объемы потребленных коммунальных ресурсов по принадлежащему ему помещению.

6.9. В случае причинения убытков Заказчику по вине Управляющей компании последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.10. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества Дома, Управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома.

6.11. Управляющая компания несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору - за нарушение сроков оказания услуг /выполнения работ в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки.

6.12. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.13. Контроль за выполнением управляющей организацией условий настоящего договора осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

**7. Особые условия**

7.1. 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.

7.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Заказчиком в письменном виде в течение 30-ти рабочих дней от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав, которые подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, принимаются и рассматриваются Управляющей компанией, в случае если они носят нематериальный характер.

1. **Форс-мажор.**

8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти 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.

1. **Срок действия Договора.**

9.1. Договор является публичным Договором в соответствии со статьей 426 Гражданского кодекса Российской Федерации.

9.2. Договор заключен на срок 36 месяцев. Начало действия Договора с «01» июля 2015 года. В случае если ни одна из сторон не заявит о намерении прекратить действие договора за два месяца до истечения срока его действия, он считается пролонгированным на тот же срок.

9.3. Договор может быть досрочно расторгнут, в соответствии с действующим законодательством, при условии письменного извещения стороной, которая инициировала расторжение, другой стороны за два месяца до даты расторжения.

9.4. В случае расторжения Договора, Управляющая компания, за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора, обязана передать техническую документацию (базы данных) на Дом, и иные, связанные с управлением Домом, документы вновь выбранной управляющей организации, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления Домом, или, если такое лицо не указано, любому собственнику помещения в Доме.

9.5. Договор считается расторгнутым с момента прекращения у Заказчика права собственности на помещение в Доме и предоставления подтверждающих документов.

9.6. Любые изменения в Договор или дополнения к нему вносятся по соглашению Сторон, и оформляются в письменном виде. Никакие устные договоренности не имеют силы.

1. **Почтовые, банковские реквизиты и подписи Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Заказчик: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_****Паспортные данные: серия \_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан\_\_\_\_\_****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_****Телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **Управляющая компания:****ООО «Дианик-Эстейт»** Фактический адрес: 141400, Московская область, г. Химки, ул. Ленинский проспект, д.1, корп.3Юридический адрес: 127015, г. Москва, М.Сухаревская пл., д. 6, стр. 1ИНН/КПП 7702691150/770201001 |

ЗАКАЗЧИК УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **Хольнов А.И.**

 (подпись) (подпись)

 М.П. М.П.

**Протокол № 1**

соглашения о договорной цене на услуги по управлению многоквартирным домом

 по договору № \_\_\_\_ на \_\_\_\_\_\_\_\_ г.

### Московская область, г. Химки «\_\_» \_\_\_\_\_\_2017 года

Мы нижеподписавшиеся, Заказчик, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, с одной стороны, и Управляющая компания, в лице Генерального директора **ООО «Дианик-Эстейт» Хольнова А.И**., удостоверяем, что сторонами достигнуто соглашение о величине договорной цены на работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома, не включая обслуживание мусоропровода, равной 34руб**лей 04 копейки** (НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения) за 1 м2общей площади помещений без лоджий и балконовпринадлежащих Заказчику равной \_\_\_\_\_ кв.м.

Жилые помещения

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Этаж** | **№ кв-ры** | **Кол-во комнат** | **Общая площадь** | **Цена, рубли** |
|
|
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| Итого |  |  |  |  |

Нежилые помещения

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Этаж** | **№ помещения** | **Общая площадь** | **Цена, рубли** |
|
|
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| Итого |  |  |  |

Всего на общую сумму \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей \_\_\_\_\_\_ копейки(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) ежемесячно.

 Подписи Сторон

ЗАКАЗЧИК УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **Хольнов А.И.**

 (подпись) (подпись)

 М.П. М.П.