Приложение № 1 к уведомлению о проведении внеочередного общего собрания собственников помещений МКД, расположенного по адресу: г. Москва, Симферопольский бульвар, д. 30, корпус 2

**ДОГОВОР № \_\_\_**

**УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

**г. Москва «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2019 г.**

**Общество с ограниченной ответственностью «СервисГрад»**, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Савельева Владимира Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

*(ФИО/ наименование юридического лица)*

именуемый в дальнейшем «Собственник», являющегося собственником на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_-\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_ г.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_, подъезд \_\_\_\_\_, этаж \_\_\_\_\_*,*

*(жилого (квартира)/нежилого помещения)*

расположенного по адресу: г. Москва, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, при совместном упоминании именуемые «Стороны», в целях осуществления деятельности по управлению Многоквартирным домом, далее – МКД, расположенного по вышеуказанному адресу, на основании Решения общего собрания собственников помещений МКД (Протокол от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.), заключили настоящий Договор управления МКД, далее – Договор, о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

* 1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД.
  2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации.
  3. **Собственники –** физические и юридические лица, которымна праве общей долевой собственности принадлежит общее имущество в МКД.
  4. **Помещение** – жилое/нежилое помещение, находящееся во владении, пользовании или распоряжении Собственника.
  5. **Общее имущество МКД** - имущество, принадлежащее всем Собственникам МКД на праве общей долевой собственности.
  6. **РСО** – снабжающие организации, предоставляющие коммунальные услуги.
  7. **ЕИРЦ** – единый информационный расчетный центр

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА
   1. В соответствии с условиями настоящего Договора, Управляющая организация обязуется в соответствии с условиями настоящего Договора оказывать все услуги и работы, необходимые для надлежащей эксплуатации и содержанию общего имущества в МКД, обеспечивать бесперебойное получение Собственником коммунальных услуг РСО надлежащего качества (далее – «Услуги»), а Собственник обязуется оплачивать Услуги в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором.
   2. Перечень конкретных Услуг, а также правила по оказанию Услуг определяются нормативно-правовыми актами Российской Федерации, действующими на дату оказания Услуг.

2.3. Вопросы проведения работ по капитальному ремонту вышеуказанного МКД, настоящим Договором не регулируются.

2.4. Характеристика МКД на момент заключения Договора:

* адрес МКД – **г. Москва, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_, к. \_\_\_**;
* год постройки – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
* этажность наземной/подземной части – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
* общая площадь по зданию – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м.;
* жилые помещения – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м.;
* количество подъездов – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
* количество квартир – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
* количество машино-мест – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

2.5. В состав общего имущества МКД, в отношении которого оказываются Услуги, включаются:

1. помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом МКД;
2. межквартирные лестничные площадки;
3. лестницы;
4. лифты, лифтовые и иные шахты;
5. коридоры;
6. чердаки;
7. технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки);
8. технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование, обслуживающее более одного помещения;
9. крыши;
10. ограждающие несущие конструкции МКД (включая фундаменты, плиты перекрытий, несущие стены, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
11. ограждающие ненесущие конструкции МКД, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
12. механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения (квартиры);
13. земельный участок, на котором расположен МКД и необходимый для его эксплуатации (в том числе, в пределах границ, определенных на основании данных государственного кадастрового учета), а также все элементы озеленения и благоустройства МКД;
14. иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания МКД, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен МКД и необходимого для его эксплуатации.
15. внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях. В случае самовольной установки собственником помещения первого запорно-регулировочного крана ответственность за последствия аварийной ситуации возлагается на Собственника;
16. внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;
17. Домофонная панель (вызывная панель);
18. внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов МКД, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях и прочее общее имущество МКД.

2.6. Техническое состояние общего имущества МКД на момент заключения Договора удовлетворительное. Все выявленные замечания и недоделки отражены в акте осмотра конструктивных элементов и инженерного оборудования. Акт осмотра составляется в течение 30 дней с даты начала работ. Управляющая компания совместно с Советом дома принимает решение об устранении выявленных замечаний.

2.7. Порядок и предельные сроки устранения неисправностей при выполнении текущего ремонта отдельных частей МКД и его оборудования, в т.ч. возникшие в результате аварии, определяются в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.8. 70% доходов, извлекаемых Управляющей организаций в интересах собственников из общего имущества собственников МКД в рамках настоящего Договора направляются на ремонт, содержание и модернизацию МКД по решению Совета дома, а в случае его отсутствия – по решению общего собрания собственников.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

* 1. **Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Проводить работы по плановому и внеплановому текущему ремонту общего имущества и по предварительному согласованию стоимости (сметы), источников финансирования, объемов и сроков проведения работ в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.1.2. Осуществлять управление общим имуществом в МКД путем оказания Услуг в соответствии с условиями настоящего Договора, в объемах, необходимых для нормального функционирования МКД в целом, руководствуясь Постановлением правительства РФ от 06.05.2011 г. №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах», а также прочими нормами действующего законодательства РФ, в т.ч. ПП РФ от 03.04.2013 г. №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирных домах».

3.1.3. Оказывать Услуги в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, государственных санитарно-эпидемиологических, и гигиенических правил и нормативов, и нормам действующего законодательства РФ, в интересах Собственника помещения, для обеспечения надлежащего содержания общего имущества МКД.

3.1.4. Обеспечивать бесперебойное предоставление коммунальных услуг в отношении МКД и Собственника со стороны РСО, в том числе предпринимать все действия и усилия для надлежащего качества и своевременности предоставления коммунальных услуг, зависящие от Управляющей организации.

3.1.5. Направить заявки на заключение и/или переоформление договоров с РСО в срок не позднее 30 дней с даты заключения настоящего договора.

3.1.6. Обеспечивать своевременное исполнение обязательств Управляющей организации по договорам с РСО на предоставление коммунальных услуг в рамках договоров, заключенных с Управляющей организацией.

3.1.7. Обеспечивать бесперебойное получение Собственником коммунальных услуг, предоставляемых РСО и непосредственно Управляющей организацией, а так же членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, иным пользователям помещений Собственника в МКД, в соответствии с обязательными требованиями, установленными правилами предоставления коммунальных услуг в РФ, санитарными нормами и правилами, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни и здоровья потребителей, не причиняющие вреда их имуществу, руководствуясь нормами действующего законодательства РФ.

3.1.8. В случае принятия общим собранием собственников МКД решения о переходе на прямые коммунальные договоры с РСО обеспечить в кратчайшие сроки переоформление заключенных договоров с РСО, а также совершение всех иных действий, зависящих от нее для заключения договоров Собственником.

3.1.9. Представлять копию Акта осмотра конструктивных элементов и инженерного оборудования, проведенной в соответствии с п.2.6 настоящего Договора, Собственнику (по отдельному запросу Собственника).

3.1.10. Обеспечить оказание дополнительных услуг дежурных по подъезду (консъерж) и обслуживания домофона в МКД по решению общего собрания собственников МКД.

* + 1. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника или Председателя Совета дома, в т. ч на действия (бездействие) РСО, вести их учет, в установленные сроки принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня получения письменного обращения информировать обратившееся лицо (Собственника) о принятом решении по заявленному вопросу.
    2. По письменному запросу Председателя Совета дома, в течение 10 (десяти) рабочих дней предоставлять информацию, связанную с оказанием Услуг по настоящему Договору.
    3. В целях наиболее качественного исполнения настоящего Договора организовать информационную работу с Собственниками, в том числе: размещать в доступных для обозрения местах (на информационных стендах и т.п.) объявления, с указанием номеров телефонов диспетчерской и иных служб; именах ответственных должностных лиц, их телефонах, часах приема; информацию о размере платы за услуги и ее изменении; информацию о плановых отключениях, их продолжительности и причинах и т.п.
    4. Заключить договор для осуществления расчетов с МФЦ района Зюзино, обеспечить включение в ЕПД всех платежей Собственника за Услуги, в том числе дополнительные услуги, определяемые решением общего собрания собственников МКД.
    5. По согласованию с Председателем совета МКД представлять интересы Собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора.
    6. Систематически проводить технические осмотры общего имущества в МКД.
    7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, устранять аварии, а также выполнять соответствующие заявки Собственника в нормативные сроки, установленные законодательством РФ.
    8. Обеспечить осмотр и ввод в эксплуатацию с даты заключения настоящего Договора установленных в помещении Собственника индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды, путем составления акта ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета. С даты заключения настоящего Договора осуществлять через ЕИРЦ расчеты с Собственником по индивидуальным приборам учета за услуги холодного, горячего водоснабжения и приема сточных вод, сбрасываемых в канализацию.
    9. Осуществлять техническое обслуживание, своевременный ремонт и поверку общедомовых приборов учета.
    10. Участвовать во всех проверках и обследованиях МКД, в т. ч. проводимых соответствующими контролирующими и проверяющими органами РФ, а также в составлении актов по факту проведенных проверок.
    11. Добросовестно, своевременно и в полном объеме раскрывать в сети Интернет объективную информацию о результатах оказания Услуг в рамках настоящего Договора.
    12. На основании письменной заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу МКД или помещению(м) Собственника. Письменная заявка может подаваться в электронном виде путем направления сообщения на электронный адрес [Info@servicegrad.com](mailto:Info@servicegrad.com).
    13. Обеспечивать в интересах Собственников извлечение дохода от использования общего имущества, в том числе за счет третьих лиц, использующих общее имущество МКД при ведении предпринимательской деятельности (интернет, рекламные и информационные баннеры и вывески, аренда и т. п).
    14. Привлекать Председателя Совета дома к переговорам с каждым лицом, ведущим предпринимательскую деятельность с использованием общего имущества МКД в целях согласования стоимости оплаты использования общего имущества МКД.
    15. Предоставлять Собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год (в том числе с указанием доходов, полученных управляющей организацией в интересах собственников от использования общего имущества МКД) в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет предоставляется Председателю МКД в соответствии с действующим законодательством РФ.
    16. Оказать содействие уполномоченным организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета.
    17. Управляющая организация отвечает перед Собственником за действия (бездействие) привлекаемых подрядчиков и контрагентов как за свои собственные действие (бездействие) по настоящему Договору.
    18. Передать вновь выбранной Управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу техническую документацию (базы данных), общее имущество по акту приемки-передачи и иные документы, связанные с управлением МКД за 30 (Тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения.
  1. **Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способы оказания Услуг и других обязательств в рамках настоящего Договора в целях обеспечения наилучшего качества и результататов оказания Услуг для Собственника.

3.2.2. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с собственника помещения (должника) сумму основного долга за предоставленные жилищно-коммунальные услуги, пени, а также понесенные судебные расходы в том числе оплату услуг представителя.

3.2.3. Заключить договор с соответствующими государственными органами для возмещения разницы в оплате Услуг по настоящему Договору для Собственников – граждан, в отношении которых законодательством РФ установлены льготы по оплате Услуг.

3.2.4. В случае возникновения аварийных ситуаций в помещении, грозящих повреждением общему имуществу МКД, другим жилым и нежилым помещениям (при невозможности связаться с Собственником помещения по указанным телефонам и е-мейлу, предоставленным контактам по месту работы или по постоянному месту жительства/ пребывания Собственника, отличающемся от адреса МКД, что приводит к тому, что Собственник (или его представители на время отсутствия Собственника в городе более 24 часов) не может оперативно открыть принадлежащее ему помещение и устранить причину аварии), ликвидировать её собственными силами и всеми возможными средствами, включая, в случае необходимости, проникновение представителей Управляющей организации в помещение, при этом представителями Управляющей организации должны соблюдаться следующие требования:

* обеспечить присутствие уполномоченного сотрудника полиции;
* составление комиссионного Акта о вскрытии квартиры и описи находящегося в ней имущества;
* по завершении необходимых мероприятий, по ликвидации последствий аварии Собственник должен быть незамедлительно уведомлен, в т. ч. путем звонка / сообщения на указанный в п. 11 Договора телефон и направления е-мейла на указанный в п. 11 Договора е-мейл Собственника либо контакты, предоставленные согласно п. 3.3.2 Договора, квартира закрыта и опечатана.

3.2.5. Определять размер платежей за холодную и горячую воду, канализацию исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, определенных в соответствии с законодательством РФ, в следующих случаях:

* повреждение приборов учета по вине Собственника;
* нарушения пломбы на приборах учета;
* недопуска Собственником уполномоченных представителей Управляющей организации, обслуживающей индивидуальные приборы учета, в помещение для проведения ремонта, технического обслуживания, госповерки или контрольной проверки показаний индивидуальных приборов учета (не допуск должен быть подтвержден письменными доказательствами Управляющей организации связаться с Собственником);
* письменными доказательствами фактического манипулирования Собственником показаниями индивидуальных приборов учета.

3.2.6. Требовать своевременной замены Собственником неработоспособных индивидуальных приборов учета, в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

* 1. **Собственник обязан:**
     1. Своевременно и полностью вносить плату за Услуги и предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы при оплате Услуг.
     2. Сообщать Управляющей организации (путем направления на электронный адрес [Info@servicegrad.com](mailto:Info@servicegrad.com)) свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов в случае возникновения аварийной ситуации в жилом помещении Собственника, требующей проведения работ по устранению в жилом помещении Собственника, в целях недопущения нанесения ущерба общему имуществу МКД и жилым помещениям других собственников.
     3. Использовать жилое/нежилое помещение, исключительно по его назначению для проживания/пользования, в соответствии с жилищным и гражданским законодательством РФ, в том числе:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение собственника и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке.

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

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

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

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

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

л) предоставлять для проживания, сдавать в наем/аренду помещение собственника, в том числе иностранным гражданам в полном соответствии с действующим законодательством РФ и г. Москвы.

* + 1. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:
* об изменении своих паспортных данных (реквизитов);
* о наличии у граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях) включая временно проживающих льгот по оплате помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взамодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);
* 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).
  + 1. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в МКД.
    2. Допускать по предварительному согласованию в жилое помещение представителей Управляющей организации, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий, приборов учета и контроля.
    3. В случае отказа в допуске в помещение представителей Управляющей организации вся ответственность за вред, причиненный третьим лицам вследствие недопуска в помещение для устранения аварий, возлагается на Собственника.
    4. Привлекать к проведению ремонтно-отделочных работ (работ по осуществлению переоборудования и перепланировки квартиры), физических лиц и организации, имеющие соответствующие разрешения (лицензии), в случаях, если наличие разрешений (лицензий) предусмотрено действующим законодательством для этих видов работ, за исключением проведения «косметического» ремонта.
    5. Подавать показания введенных в эксплуатацию индивидуальных приборов учета с 18 числа до 24 числа каждого месяца Управляющей организации, либо через портал предоставления государственных услуг pgu.mos.ru, либо в МФЦ.

В случае неподачи показаний приборов учета в вышеуказанный период времени, расчет за коммунальные услуги производится исходя из нормативов потребления коммунальных услуг. После подачи Собственником показаний индивидуальных приборов учета, в случае выявления переплаты, Управляющей организацией производится перерасчет.

3.3.10. Если индивидуальные приборы учета с импульсным выходом выведены на единый комплекс учета энергопотребления жилого дома, то сведения о показаниях индивидуальных приборов учета снимаются представителем Управляющей организации самостоятельно.

3.3.11. Нести ответственность за сохранность и целостность приборов и узлов учета, пломб на них, за нарушение схемы учета воды.

3.3.12. Сообщать представителю Управляющей организации не позднее 3-х суток, о дате и характере неисправности или повреждения квартирного прибора учета или повреждения пломбы.

3.3.13. Не производить самостоятельную установку, ремонт и/или обслуживание квартирных приборов учета воды без согласования с Управляющей организацией.

* 1. **Собственник имеет право:**
     1. Осуществлять контроль выполнения Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору как лично, так и через Председателя Совета МКД.
     2. Получать Услуги Управляющей организации надлежащего качества и на наиболее выгодных для Собственника условиях.

При необходимости привлекать для контроля результатов оказания Услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

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

* + 1. Требовать и получать от Управляющей организации соразмерное изменение стоимости Услуг в случае фактического не оказания части Услуг и/или оказания Услуг ненадлежащего качества и/или оказания Услуг на невыгодных условиях для Собственника и/или оказания Услуг с нарушением условий настоящего Договора.
    2. Требовать от Управляющей организации соразмерного изменения платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном законодательством РФ.
    3. В случае утверждения порядка расчетов за коммунальные услуги посредством прямых договоров собственника помещения многоквартирного дома с ресурсоснабжающими организациями, права собственника по данной части регулируются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. СТОИМОСТЬ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ УСЛУГ

4.1. Размер ставки на содержание и ремонт помещения МКД, определяется согласно Постановлению Правительства Москвы №848 от 13.12.2016 (в ред. Постановления Правительства № 1497 от 04.12.2018), с изменениями на основании нового Постановления Правительства г. Москвы. На дату заключения договора управления ставка на содержание и ремонт составляет 29,04 руб/м2 помещения.

4.2. Стоимость дополнительной услуги «Консьерж» составляет 5,09 руб. с 1м2 жилого помещенияСобственника, в соответствии с решением общего собрания собственников МКД.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги по поставке холодного водоснабжения, а также за водоотведение, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при наличии общедомового прибора учета, рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг. Расчет платы за холодное водоснабжение, а также за водоотведение в помещениях, не оборудованных индивидуальными приборами учета (ИПУ), осуществляется на основании действующего законодательства РФ.

4.4. Плата за коммунальные услуги в рамках настоящего Договора по индивидуальным приборам учета начисляется и оплачивается с даты ввода в эксплуатацию приборов и узлов учета потребления воды, возникшей после заключения настоящего Договора, а в случае наличия введенного в эксплуатацию прибора учета на дату настоящего Договора - с даты заключения настоящего Договора.

4.5. Оплата стоимости Услуг за истекший месяц осуществляется ежемесячно на основании единого платежного документа (ЕПД) до 10 (Десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

В случае предоставления ЕПД позднее даты, определенной в настоящем пункте, оплата Услуг может быть внесена с задержкой на срок задержки получения ЕПД, ввиду чего Собственник не считается просрочившим оплату стоимости Услуг.

4.6. В ЕПД должны быть указаны: расчетный счет, на который вносится оплата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, стоимость дополнительных услуг, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых/нежилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды.

В ЕПД также указываются суммы предоставленных субсидий, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату коммунальных услуг и дата создания ЕПД.

4.7. Не использование помещения Собственником не является основанием невнесения оплаты за фактически оказываемые Управляющей организацией Услуги в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.8. При временном отсутствии зарегистрированных граждан, проживающих в помещениях внесение платы за холодное водоснабжение, электроснабжение и водоотведение (при отсутствии в помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг) осуществляется с учетом предоставленного в МФЦ заявления от Собственника помещения, с приложением подтверждающих документов, на основании которого производится перерасчет по начислениям за подтвержденный период временного отсутствия зарегистрированных граждан в порядке определенном законодательством РФ.

В случае оказания Услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, стоимость Услуг уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной оплаты Услуг, в соответствии с законодательством РФ.

4.9. Собственник не вправе требовать изменения суммы оплаты за Услуги, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением аварий, угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.10. В случае возникновения встречного финансового права требования Собственника к Управляющей организации, возникшего в рамках настоящего Договора и признанная сторонами, в том числе ввиду ненадлежащего оказания Услуг или неоплаты за ЖКУ собственниками, нарушения иных условий настоящего Договорастороны проводят взаимозачет этих требований в соответствии с законодательством РФ.

4.11. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную оплату по согласованию Сторон, оформленному в письменном виде.

**5. ПОРЯДОК ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ С УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ**

5.1. Все взаимодействие, деловая переписка, уведомления и согласования между Управляющей организацией и Собственником и/или от имени и в интересах Собственника – с Председателем Совета МКД, равно как и контроль за исполнением настоящего Договора со стороны Управляющей организации, в рамках настоящего Договора осуществляется в письменном виле по адресу: 125080, г. Москва, Волоколамское ш., д.1, стр.1, комн. 64А, через электронную почту Управляющей организации [Info@servicegrad.com](mailto:Info@servicegrad.com), а так же по тел: 8(499)678-8252

Подтверждением получения сообщения Управляющей организацией является факт отправки сообщения Собственником и/или от имени и в интересах Собственника – Председателем Совета МКД по указанному почтовому адресу Управляющей организации или адресу электронной почты Управляющей организации.

5.2. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и/или от имени и в интересах Собственника – Председателем Совета МКД, а также соответствующими контролирующими и проверяющими государственными органами РФ.

5.3. Осуществление контроля может осуществляться, в частности, путем:

- подачи в письменном виде запросов, жалоб, претензий и прочих обращений в адрес Управляющей организации;

- проведения экспертиз, проверок фактических результатов оказания Услуг и качества оказываемых Услуг с участием представителей Управляющей организации, контролирующих или надзорных органов;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству РФ.

5.4. По любому факту претензий или нарушения условия настоящего Договора сторонами должен быть составлен соответствующий Акт в соответствии с условиями настоящего Договора. Нарушение условий настоящего договора является так же несвоевременная оплата собственниками за услуги, оказываемые управляющей компанией.

Указанный Акт составляется в произвольной форме и является, в том числе, основанием для уменьшения ежемесячной оплаты Собственником оказываемых Услуг в размере пропорциональном помещению Собственника.

5.5. Акт составляется комиссией, которая должна состоять из представителя Управляющей организации (обязательно) и Собственника.

5.6. Акт должен содержать в зависимости от обстоятельств: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу, интересам сторон, описание и визуализация повреждений имущества, все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта, подписи членов комиссии.

5.7. Акт должен составляться в присутствии сторон, права которых нарушены. Акт проверки составляется комиссией не менее чем в 2 (двух) экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику под расписку.

5.8. В случае причинения ущерба общему имуществу или помещению Собственника Управляющей организацией составляется акт осмотра с определением объемов нанесенного ущерба. Если ущерб явился следствием действий (бездействия) Управляющей организации восстановительный ремонт или замена имущества производится за счет средств и силами Управляющей организации.

Если ущерб общему имуществу явился следствием действий (бездействия) третьего лица, то Управляющая организация, на основании составленного акта предлагает виновнику порчи общего имущества добровольно произвести оплату работ по восстановлению общего имущества. В случае отказа – управляющая компания передает спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

* 1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. Управляющая организация не несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу собственников в МКД, возникший в результате строительных недостатков и скрытых дефектов, выявленных при эксплуатации МКД.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

* 1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров.

7.2. Если споры не будут разрешены путем переговоров, споры подлежат разрешению в суде общей юрисдикции в соответствии с законодательством РФ.

**8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

8.1 Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся

техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства.

8.2 Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более 2 (Двух) месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

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

**9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

9.1. Настоящий договор вступает в силу после утверждения на общем собрании собственников с даты подписания Сторонами и действует в течение 1 года. Действие Договора продлевается на очередной год, если иное решение не будет принято на общем собрании собственников МКД.

9.2. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

9.3. Во всем ином, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.

9.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Договор, составлен на 14 листах.

1. ПОДПИСИ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

|  |  |
| --- | --- |
| Управляющая организация:  ООО «СервисГрад»  Юридический адрес: 129164, г. Москва, ул. Кибальчича, дом 5, строение 1, этаж 2, помещение I, ком. 13  Фактический адрес: 125080, г. Москва, Волоколамское ш., д.1, стр.1, оф. 221  ОГРН 1097746100792  ИНН 7743735618, КПП 774301001  р/с 40702810438040021896  в ПАО «Сбербанк России» г. Москва,  к/с 3010180400000000225  БИК 044525225  тел./факс: 8 (499) 678-82-52  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/В.В. Савельев/  м/п | Собственник:  ФИО:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  дата рождения:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  место рождения\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  паспорт серия \_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  выдан:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.  Зарегистрирован:  г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  дом \_\_\_\_\_, корпус \_\_\_\_\_\_, квартира \_\_\_\_\_.  Проживает:  г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  дом \_\_\_\_\_, корпус \_\_\_\_\_\_, квартира \_\_\_\_\_.  Телефон\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  е-мейл \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  предпочтительный адрес для получения почтовых уведомлений:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (рег. или прож.)  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |