

Договор управления Многоквартирным жилым домом №02/2017 микрорайона «Голландский квартал»

г. Ивантеевка

«03» июня 2017 г.

ООО «Управляющая компания «МАРТИН» (ООО «УК «МАРТИН»), именуемая в дальнейшем «УК» в лице Генерального директора Кошкина А.Ю., действующего на основании Устава и Лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами №922 выданной Главным управлением Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» 02.06.2015 г., с одной стороны, и собственники помещений, согласно реестра раздела 15 настоящего Договора, в многоквартирном жилом доме №___, расположенного по адресу: Московская область, г. Ивантеевка, микрорайон Голландский квартал, в дальнейшем «Собственники», а вместе и по отдельности именуемые «Стороны» и «Сторона», соответственно, заключили настоящий Договор управления многоквартирным жилым домом (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в Доме № 2 (протокол № 1 от «03» июня 2017 года), являющийся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются следующими правовыми актами:

- Конституцией Российской Федерации
- Жилищным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 г №188-ФЗ;
- Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;
- Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;
- Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;
- Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;
- Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 N 307 (ред. от 17.12.2014) "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам";
- Иными нормативно-правовыми актами, регулирующими сферу управления многоквартирными домами.

2. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПОНЯТИЯ

Собственник – физическое лицо, являющееся Собственником/Владельцем Жилого помещения (Квартиры), принявшее Жилое помещение по Акту приема-передачи в рамках Договора купли-продажи или обладающее правом собственности на Квартиру.

Иные лица/ Иное лицо – все люди, члены семьи Собственника/Владельца, приглашенные Собственниками/Владельцами, наниматели жилых помещений, а также члены их семей, а также владельцами и руководителями хозяйствующих субъектов, допущенные на территорию микрорайона «Голландский квартал» в установленном порядке и находящиеся на территории микрорайона «Голландский квартал» на любом законном основании (работники хозяйствующих субъектов и т.д.).

Хозяйствующий субъект – юридическое, либо физическое лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность на территории микрорайона «Голландский квартал» на договорной основе.

УК – Управляющая компания – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «МАРТИН» (ООО «УК «МАРТИН»).

Жилое помещение (Квартира) – часть Многоквартирного жилого дома № ____, выделенная в натуре, предназначенная для самостоятельного использования и находящаяся во владении Собственника.

Нежилое помещение – часть Многоквартирного жилого дома, выделенная в натуре, или в ином нежилом здании на территории микрорайона «Голландский квартал» предназначенная для самостоятельного использования Хозяйствующим субъектом.

Многоквартирный жилой дом – дом № ____, микрорайона Голландский квартал, г. Ивантеевка, Московской области.

- количество квартир – 46;
- количество подъездов – 2;
- общая площадь здания – 2071,2 кв.м.;
- общая площадь жилых помещений – 1354,8 кв.м.
- общая площадь нежилых помещений – 280,6 кв.м
- год постройки: 2015
- этажность: 4 этажа
- технический план МО БТИ от «17» ноября 2015 г.
- степень износа по данным государственного технического учета: 0 %

Микрорайон – территория микрорайона "Голландский квартал" с элементами озеленения и благоустройства, иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирных жилых домов, расположенных в Микрорайоне «Голландский квартал» г. Ивантеевка Московской области (с учетом жилых и нежилых помещений, строений, сооружений), включая въездную группу - КПП, Въездную группу административно - бытовой корпус (АБК), трансформаторные подстанции, повысительную насосную станцию (ПНС), внутриквартальные дороги и проезды, тротуары, внутриквартальные сети коммуникаций, в т.ч. газопровод среднего давления, сети уличного и ландшафтного освещения, в т.ч. слаботочные сети, а также детские и спортивные площадки, малые архитектурные формы и иные объекты, обладающая единой инженерной инфраструктурой и имеющая огороженные границы.

Коммунальные услуги – холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, водоотведение.

Общее имущество в Многоквартирном жилом доме – нежилые помещения в Многоквартирном жилом доме, не являющиеся частями Квартиры, предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом Многоквартирном жилом доме (далее - Помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, техническое подполье, в которых имеются инженерные коммуникации, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения в Многоквартирном жилом доме оборудование (включая котельные, бойлерные и другое инженерное оборудование);

- крыши;
- ограждающие несущие конструкции Многоквартирного жилого дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, и иные плиты, несущие колонны, пилоны и иные ограждающие несущие конструкции);
- ограждающие ненесущие конструкции Многоквартирного жилого дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном жилом доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
- 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-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также

механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

- внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе;

- внутридомовая инженерная система отопления, состоящая из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета гигакалорий, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

- внутридомовая газовая котельная;

- внутридомовая естественная система вентиляции;

- 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, система автоматической пожарной сигнализации, системы фасадного электроосвещения, отопительных электрических устройств и приборов, предназначенных для отопления помещений общего пользования;

- внутридомовые слаботочные кабельные сети (за исключением тех, что не относятся к общедомовому имуществу);

- автоматически запирающиеся устройства дверей подъездов Многоквартирного жилого дома, зона первичной и вторичной очистки обуви в подъездах, шахты дымоходов, сети (кабели) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другое электрическое оборудование, расположенное на этих сетях.

В общее имущество в Многоквартирном жилом доме не входят площади относящиеся к встроенному помещению детского сада (ПВПД – помещение временного пребывания детей).

Доля в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме Собственника жилого помещения в этом Многоквартирном жилом доме пропорциональна размеру общей площади указанного Жилого помещения (Квартиры).

Расходы на содержание общего имущества Многоквартирного жилого дома и инфраструктуры Микрорайона несут все Собственники всех Жилых помещений в Многоквартирных жилых домах и Хозяйствующие субъекты нежилых помещений, входящих в микрорайон «Голландский квартал», пропорционально размеру площади Жилого помещения (Квартиры)/нежилого помещения.

Содержание общего имущества жилого дома - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. (за исключением капитального ремонта) включает проведение сезонных и регламентных работ:

- уборку общего имущества жилого дома, в том числе технического подполья, подъезда, лестничных площадок, кровель;

- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);

- уборку и вывоз ТБО;

- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу жилого дома;

- содержание конструктивных элементов жилого дома;

- обслуживание технических помещений жилого дома.

Текущий ремонт общего имущества жилого дома - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем жилого дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

Включает:

- текущий ремонт общедомовых санитарно-технических систем и оборудования;

- текущий ремонт общедомовых электротехнических систем и оборудования;

- текущий ремонт общедомовых конструктивных элементов жилого дома и придомовой территории;

- текущий ремонт технических устройств.

- текущее обслуживание общедомовой газовой котельной, при этом ремонт газовой котельной осуществляется силами УК либо сторонней организацией имеющей соответствующие лицензии на основании отдельно заключенного договора и в тариф на эксплуатацию не входит.

Переустройство/Перепланировка/Переоборудование Квартиры – изменение конфигурации Жилого помещения, в том числе перенос межкомнатных перегородок и перегородок санузлов, установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического и другого оборудования, требующего внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Правила - правила проживания в микрорайоне "Голландский квартал" г. Ивanteeвка, разработаны в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 25 от 21.01.2006 г., Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном жилом доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г. и другими нормативными актами, регулирующими жилищные правоотношения, порядок взаимодействия между УК и Собственником, Собственником и иными Собственниками, являющиеся Приложением №3 к настоящему Договору.

ДС - Диспетчерская Служба.

Расчетный период – календарный месяц (с 1 по 30/31 число месяца)

Транспортные средства – автомобили и специальные машины на их базе, трактора и дорожные машины, мотоциклы, квадроциклы, мопеды, скутеры, снегоходы и иные самоходные моторные машины.

Пропускной режим – система мер организационно-правового характера по ограничению и упорядочению допуска людей на территорию Микрорайона, реализуемую посредством применения комплекса технических средств и физической охраны в целях обеспечения безопасности и удобства Собственников/Владельцев, а также хозяйствующих субъектов.

Служба охраны – лицензированное частное охранное предприятие, предоставляющее охранные услуги и обеспечивающее пропускной режим в Микрорайон на основании договора с УК.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Целью настоящего договора является обеспечение комфортных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества жилого дома, его инженерных систем и оборудования мест общего пользования и придомовой территории, повышение рыночной стоимости помещений в Многоквартирном жилом доме, решение вопросов пользования указанным имуществом собственниками помещений, избравшими форму управления Многоквартирным жилым домом посредством УК.

3.2. В соответствии с настоящим Договором УК в течение срока действия настоящего Договора за плату оказывает Собственнику/Владельцу(ам) Жилого помещения услуги по управлению и эксплуатации (в т.ч. обеспечение предоставления коммунальных услуг поставщиками коммунальных услуг), выполнении работ по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества в Многоквартирном жилом доме, в соответствии с Приложением №1 «Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном жилом доме» в пределах денежных средств, поступающих на расчётный счёт УК от Собственников.

3.3. УК вправе оказывать дополнительные услуги на возмездной основе, согласно тарифам, установленным Приложением №2 «Перечень работ и услуг, предоставляемых УК по заявкам Собственников/ Владельцев Помещений на коммерческой основе» к настоящему Договору.

3.4. Изменение расценок/тарифов, перечней услуг и работ, предусмотренных Приложением №1 производится в порядке, предусмотренном действующим законодательством, Приложением №2 может производиться по усмотрению УК. Информация об изменении тарифов и расценок доводится до сведения Собственников путем опубликования на сайте УК www.ukmartin.ru или на информационных стендах не менее чем за 30 дней до их введения.

3.5. Состав общего имущества в Многоквартирном жилом доме, в отношении которого осуществляется управление, указано в приложении № 1 к настоящему Договору.

3.6. Характеристика Многоквартирного жилого дома №___ микрорайона Голландский квартал, г. Ивanteeвка, Московской области на момент заключения Договора отражена в техническом плане дома.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. УК обязана:

- 4.1.1. Обеспечивать комфортные и безопасные условия проживания граждан в Жилых помещениях;
- 4.1.2. Выполнять функции по управлению и эксплуатации (в т.ч. обеспечению предоставления коммунальных услуг), выполнению работ по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества в Многоквартирном жилом доме (за исключением капитального ремонта) в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством РФ, а именно: ЖК РФ, ГК РФ, Постановлениями Правительства РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда и нежилых помещений, Санитарными нормами и правилами, нормами противопожарной безопасности (если Собственником самостоятельно не заключены договоры с ресурсоснабжающими организациями).
- 4.1.3. Осуществлять учет и ведение технической документации на Многоквартирный жилой дом.
- 4.1.4. Заключать договоры на поставку коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями и договоры на оказание услуг со специализированными организациями (если Собственником самостоятельно не заключены договоры с ресурсоснабжающими организациями).
- 4.1.5. Оказывать услуги по настоящему Договору своевременно, в полном объеме и надлежащего качества в соответствии с Приложением №1 к настоящему Договору и действующим законодательством.
- 4.1.6. Принимать меры по обеспечению бесперебойной работы санитарно-технического и инженерного оборудования.
- 4.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного жилого дома.
- 4.1.8. Не позднее, чем за 2-е суток предупреждать Собственника/Владельца о временном (вынужденном) прекращении предоставления отдельных видов коммунальных услуг, за исключением аварийных ситуаций.
- 4.1.9. Вести расчеты с Собственником за оказываемые по настоящему Договору услуги.
- 4.1.10. Осуществлять контроль за соблюдением Собственником/Владельцем своих обязательств по использованию помещений, своевременности и правильности внесения Платы за Жилое помещение, коммунальные и иные услуги.
- 4.1.11. Выдавать Собственнику расчетные документы за оказанные услуги, справки о размере занимаемых помещений, справки о проживании, при отсутствии у Собственника задолженности по внесению Платы за Жилое помещение, коммунальные и иные услуги в Расчетном периоде.
- 4.1.12. Осуществлять организацию предоставления жилищно-коммунальных услуг Собственнику.
- 4.1.13. Обеспечить Собственника/Владельца информацией об организациях, осуществляющих обслуживание и ремонт общего имущества Многоквартирного жилого дома, а также об организациях - поставщиках коммунальных и иных услуг (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб) путем размещения объявлений в специально оборудованных местах.
- 4.1.14. Контролировать правильность снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета потребляемых ресурсов. Ежеквартально оповещать Собственников путем размещения объявления в общедоступных местах, на сайте УК www.ukmartin.ru и на информационных стендах о периоде визита сотрудников УК, не менее чем за 3 (Три) дня до планового визита.
- 4.1.15. Систематически проводить технические осмотры жилого дома и корректировать базы данных, отражающих состояние жилого дома, в соответствии с результатами осмотра.
- 4.1.16. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственника и иных пользователей и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки и с учетом пункта 9.3. настоящего договора.
- 4.1.17. Приступить к выполнению своих обязательств по настоящему договору с момента вступления его в силу.
- 4.1.18. Представлять Собственникам жилого дома отчет о выполнении договора управления за год в течение первого квартала следующего года.

4.2. Собственник обязан:

- 4.2.1. Использовать Жилое помещение по его прямому назначению в соответствии с действующими жилищными нормами и правилами, а также с соблюдением действующих санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности, не нарушать права и охраняемые законом интересы других лиц. Ущерб, причиненный Собственником, возмещается третьим лицам в судебном порядке по искам о возмещении ущерба имуществу. Собственник обязан обеспечить соответствие содержания Жилого

помещения Санитарно-эпидемиологическим требованиям к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях (СанПиН 2.1.2.2645-10), в том числе:

- Нормативная температура воздуха внутри жилых помещений не ниже +18°C (в угловых комнатах - +20°C) согласно п. 15 Приложения 1 к ППРФ № 354:

- относительная влажность воздуха внутри помещения 60-65 %

4.2.2. При эксплуатации Жилого помещения, Собственник обязан соблюдать Правила, указанные в Приложении № 3 «Правила проживания в микрорайоне «Голландский квартал» к настоящему Договору, а также следующие Регламенты, являющиеся приложениями:

- Приложение №4 «Регламент выполнения строительно-отделочных работ в микрорайоне «Голландский квартал»

- Приложение № 5 «Регламент использования и размещения автотранспортных средств на территории микрорайона «Голландский квартал»

- Приложение №6 «Регламент пропускного режима на территорию микрорайона «Голландский квартал»

За неисполнение вышеперечисленных Регламентов Собственник несет ответственность перед УК и третьими лицами (собственниками Жилых помещений, контролирующими организациями), в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством.

4.2.3. Своевременно вносить Плату за Жилое помещение и коммунальные услуги в сроки и в порядке, указанные в главе 5 настоящего Договора.

4.2.4. По первому требованию допускать в Жилое помещение сотрудников УК для осмотра инженерного оборудования и контроля за его эксплуатацией, осмотра конструктивных элементов Многоквартирного жилого дома, контроля показаний индивидуальных приборов учета, а также проведения профилактических работ на инженерных сетях. В случае аварии инженерных систем в Жилом помещении обеспечить незамедлительный доступ сотрудников УК в Квартиру в любое время суток самостоятельно, либо через своего представителя.

4.2.5. Предоставить контактные телефоны своих представителей, имеющих доступ в Жилое помещение, или обеспечить УК дубликатом ключей путем передачи экземпляра ключей в опечатанном тубусе для возможности обеспечения доступа в Жилое помещение на случай возникновения аварий инженерных систем в его отсутствие. В случае невыполнения Собственником данного обязательства, вся ответственность за вред, причиненный третьим лицам вследствие невозможности устранения аварий, относится на Собственника. УК вправе в случае аварии инженерных систем осуществить вскрытие Жилого помещения Собственника в установленном порядке с составлением соответствующего документа (Акта), если УК полагает, что по характеру аварии никакими другими способами ликвидировать ее не представляется возможным. При этом Собственник не вправе предъявлять требования о возмещении ущерба, причиненного его имуществу действиями УК.

4.2.6. Нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверности показаний.

4.2.7. Производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учета, уведомив УК не менее чем за 5 дней, с обязательной их опломбировкой УК.

4.2.8. Использовать Жилое помещение, исключительно по его назначению для проживания, 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 УК;

г) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций Многоквартирного жилого дома, не производить переустройства или перепланировки Жилых помещений без согласования в установленном порядке;

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

- е) не допускать производства в Жилом помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче Общего имущества Многоквартирного жилого дома;
- ж) не создавать повышенного шума в Жилых помещениях и Местах общего пользования в соответствии с нормами, установленными Приложением №3 к настоящему Договору;
- з) информировать через диспетчерскую службу УК о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

4.2.9. В целях правильного начисления Платы за Жилое помещение и коммунальные услуги Собственник, в течение 30 (тридцати) дней с момента заключения настоящего Договора предоставить в УК:

- свидетельство о государственной регистрации права собственности на Жилое помещение/ выписку из ЕГРН (при государственной регистрации права собственности, переходе права собственности на Жилое помещение, Собственник обязан в трехдневный срок от даты получения свидетельства о регистрации права собственности, либо документов о прекращении действующих прав, письменно уведомить об этом УК с приложением копий соответствующих документов);
- информацию о своих персональных данных (ф.и.о., адрес регистрации по месту жительства, регистрация по месту временного пребывания, количество членов семьи и их персональные данные, и т.п. данные, необходимые для правильного начисления платы), а также об изменении персональных данных, контактных данных (реквизитов);
- об изменении количества граждан, проживающих в Жилом помещении, включая временно проживающих или проживающих по найму.

4.2.10. Собственник помещения с введенными в эксплуатацию индивидуальными приборами учета, обязан вести учет потребления коммунальных услуг с 20 (двадцатого) до 25 (двадцать пятого) числа каждого месяца подавать показания приборов учета за текущий Расчетный период в УК путем оставления показаний приборов учета в специализированном почтовом ящике в офисе УК, либо по каналам электронной связи, или на сайте УК через Личный кабинет. В случае отсутствия у УК сведений о показаниях приборов учета, установленных в Жилом помещении Собственника, УК осуществляет начисление платы за коммунальные услуги по нормативам.

4.2.11. Собственник принимает на себя следующие обязательства:

Не реже 1 раза в квартал осуществлять сверку с УК и подтверждать правильность расчетов по внесению Платы за Жилое помещение, коммунальные и иные услуги;

В надлежащие сроки и в полном объеме вносить Плату за Жилое помещение, коммунальные и иные услуги, установленные настоящим Договором;

Надлежащим образом исполнять обязанности Собственника при использовании инфраструктуры Микрорайона, установленные настоящим Договором, в том числе Правилами проживания в Микрорайоне «Голландский квартал» (Приложение №3).

4.2.12. При установке электроплиты, Собственник обязан осуществлять подключение от внутриквартирного щитка исключительно трехжильным электрическим кабелем с сечением не менее 4 мм.2 (ВВГ 3х4 или ПВС 3х4). При этом замена или установка автомата осуществляется после письменного согласования с УК.

4.3. УК имеет право:

4.3.1. В установленном порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения Собственником обязательств по внесению Платы за Жилое помещение, коммунальные и иные услуги или из-за невыполнения им иных условий Договора.

4.3.2. Определять размер платы за водоснабжение, энергоснабжение, водоотведение исходя из нормативов потребления коммунальных услуг в следующих случаях:

- повреждение приборов учета;
- осуществления замены приборов учета без уведомления УК. В таком случае расчет применяется с последней даты переданных показаний;
- нарушение пломбы на приборах учета;
- при отсутствии актов опломбировки и ввода в эксплуатацию приборов учета;
- в случае отказа Собственником/Иным лицом в допуске уполномоченных представителей УК в Жилое помещение для проведения проверки показаний индивидуальных приборов учета;
- манипулирования Собственником/Иным лицом показаниями индивидуальных приборов учета.
- в случае отсутствия текущих показаний прибора учета в УК за истекший Расчетный период;

4.3.3. Требовать от Собственника внеочередной метрологической поверки индивидуальных приборов учета при возникновении сомнений в достоверности измерений.

4.3.4. В случае образования просроченной задолженности по внесению Собственником Платы за Жилое помещение, коммунальные и иные услуги или ее части, УК вправе принять предусмотренные законом меры в том числе ограничение или приостановление предоставления коммунальных услуг и требовать от Собственника возмещения затрат в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.4. Собственник имеет право:

4.4.1. Осуществлять контроль выполнения УК обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим жилищным законодательством Российской Федерации.

4.4.2. Знакомиться с обоснованием стоимости оказываемых услуг.

4.4.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, причиненных по вине УК.

5. ПЛАТА ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

5.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в Многоквартирном жилом доме включает в себя:

- плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и рассчитывается согласно тарифу, указанному в Приложении №1 к настоящему Договору за 1 м² общей площади Жилого/нежилого помещения в месяц;

- плату за коммунальные услуги, которая рассчитывается исходя из показаний индивидуальных, общедомовых приборов учета, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства РФ.

- плату за холодную воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, согласно тарифам, установленным в г. Ивантеевка.

Иные расходы, произведенные УК в целях обеспечения Собственников Микрорайона услугами охраны, включающими в себя обеспечение пропускного режима на территорию Микрорайона, автомобильного транспорта и пешеходов, обслуживание систем видеонаблюдения, контроля доступа, домофона, а также круглосуточного реагирования при возникновении чрезвычайных ситуаций, организация пользования персональными машиноместами, водоснабжение и энергоснабжение мест общего пользования, приобретение и обслуживание систем передачи данных показаний индивидуальных приборов учета - рассчитываются исходя из общих затрат УК на предоставление данных услуг, пропорционально общей площади Квартиры.

5.2. Плата, указанная в п. 5.1., начинает начисляться с момента подписания Собственником Акта приема-передачи Жилого помещения (Квартиры) и вносится им ежемесячно, на основании расчетного документа, составляемого УК.

5.3. Вознаграждение УК включено в тариф за услуги по управлению общим имуществом Многоквартирного жилого дома и отдельно Собственником не оплачивается. Экономия денежных средств, полученная УК за счет оптимизации деятельности по обслуживанию Микрорайона без ухудшения качества предоставляемых услуг и производимых работ, относится к прибыли УК;

5.4. Предоставление услуг телефонии, интернета, кабельного телевидения не входит в обязательства УК по настоящему Договору и осуществляется Собственником самостоятельно путем заключения соответствующих Договоров с организациями-поставщиками таких услуг.

5.5. УК ежемесячно не позднее 5-го числа месяца, следующего за Расчетным периодом, направляет Собственнику помещения расчетно-платежный документ (в т.ч. квитанция, счет) на оплату. Отсутствие расчетно-платежного документа (в т.ч. квитанций, счетов) у Собственника не является основанием для отказа Собственника от оплаты услуг. Собственник в этом случае обязан самостоятельно обратиться в УК за расчетно-платежным документом, который должен быть незамедлительно предоставлен УК Собственнику для оплаты.

5.6. Собственник оплачивает услуги ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за Расчетным периодом, перечисляя указанную в расчетном документе сумму на расчетный счет УК. В случае нарушения срока оплаты, установленного настоящим пунктом, с Собственника взимаются пени в размере, установленном действующим законодательством.

5.7. Собственник обязуется, в течение 10 дней с момента заключения настоящего Договора внести предоплату за оказываемые УК услуги за 3 (три) Расчетных периода, в т.ч. за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного жилого дома, а также коммунальные услуги. Данный авансовый платеж* необходим в целях осуществления бесперебойного оказания услуг по обеспечению коммунальными услугами Собственника, своевременных расчетов со снабжающими организациями и рассчитывается по следующей формуле:

Сумма предоплаты = 39 руб. 62 коп. (тариф) X площадь Квартиры/нежилого помещения X 3 (мес.)

Платеж, по его внесению, зачисляется на лицевой счет Собственника, и по окончании Расчетного периода списывается с него в объеме начислений за соответствующий Расчетный период. Зачисления авансовых платежей, начисления и списания отражаются в расчетно-платежном документе, предоставляемом УК Собственнику в каждом Расчетном периоде.

**На авансовые платежи не начисляются проценты за пользование чужими денежными средствами.*

Данная сумма включается в счет, который передается Собственнику при заключении настоящего договора. При нарушении данного обязательства, УК вправе применить санкции к Собственнику.

5.8. В дату заключения настоящего Договора, Собственник обязан единовременно оплатить услуги УК по организации накопления и вывозу строительного мусора для обеспечения проведения Собственником строительно - отделочных работ в Квартире в следующем порядке:

- в Квартирах до 30 кв.м. – в размере 3000 (Три тысячи) руб. 00 коп.

- в Квартирах 31-48 кв.м. – в размере 4000 (Четыре тысячи) руб. 00 коп.

- в Квартирах свыше 48 кв.м. – в размере 5000 (Пять тысяч) руб. 00 коп.

Данная сумма включается в счет, который передается Собственнику при заключении настоящего договора. При нарушении данного обязательства, УК вправе применить санкции к Собственнику.

**Положения настоящего пункта не применяются к отношениям Сторон настоящего договора при получении Собственником Жилого помещения от Застройщика/Продавца в комплектации с отделкой.*

5.9. В дату заключения настоящего Договора, Собственник обязан единовременно внести обеспечительный депозит в размере 5000 (Пять тысяч) руб. 00 коп. на восстановительно - косметический ремонт подъезда УК по окончании строительно-отделочных работ всеми Собственниками Жилых помещений, находящихся в одном подъезде. При нарушении данного обязательства, УК вправе применить санкции к Собственнику. В случае превышения суммы депозитов Собственников Квартир, расположенных в одном подъезде над фактическими затратами УК по проведению восстановительно - косметического ремонта подъезда, неизрасходованный депозит будет пропорционально зачтен в счет Платы за Жилое помещение, коммунальные и иные услуги в ближайшем по окончании восстановительно - косметического ремонта подъезда Расчетном периоде. Восстановительно - косметический ремонт подъезда проводится УК при заселении не менее чем 90% от количества квартир в подъезде.

Данная сумма включается в счет, который передается Собственнику при заключении настоящего договора. При нарушении данного обязательства, УК вправе применить санкции к Собственнику.

**Положения настоящего пункта не применяются к отношениям Сторон настоящего договора при получении Собственником Жилого помещения от Застройщика/Продавца в комплектации с отделкой.*

5.10. Дополнительные работы, выполняемые УК по заявке Собственника/Иного лица в соответствии с Приложением №2 оплачиваются отдельно по тарифам, утвержденным УК.

5.11. Собственник не вправе требовать изменения размера Платы за Жилое помещение, коммунальные и иные услуги в Расчетном периоде, если оказание услуг и/или выполнение работ ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы. Собственник также не вправе претендовать на уменьшение размера Платы за Жилое помещение, коммунальные и иные услуги, если по каким-то причинам Собственник отказался от потребления оказанной УК в Расчетном периоде услуги, не воспользовался услугой или ее частью.

Неиспользование Собственником/Иным лицом инфраструктуры Микрорайона или ее части не является основанием для невнесения Платы за Жилое помещение, коммунальные и иные услуги.

5.12. Оплата услуг УК производится Собственником на основании расчетно- платежных документов путем:
- внесения наличных денежных средств через терминалы оплаты, расположенные во входной группе в Микрорайон или в офисе УК;

- оплаты посредством платежных систем, в т.ч. через сайт УК;
- безналичной оплаты через любые отделения Банков, осуществляющих прием коммунальных платежей. Комиссии, налоги, сборы, взимаемые при переводе платежей, Собственник уплачивает самостоятельно.

5.13. Предоставление отсрочки или рассрочки оплаты коммунальных услуг (в том числе погашения задолженности по оплате коммунальных услуг), за исключением случаев, указанных в п.72 ППРФ от 06.05.2011 №354 «Правил предоставления коммунальных услуг», осуществляется на основании соглашения, заключенного между Собственником и УК.

5.14. Сумма поступившей в счет погашения задолженности за оказанные УК услуги оплаты распределяется пропорционально указанным в расчетно-платежном документе видами коммунальных услуг, платой за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного жилого дома и другими услугами. Частичная оплата одной (нескольких) указанной в расчетно-платежном документе работ (услуг) при одновременной неоплате остальных работ (услуг) невозможна.

6. ПЕРЕДАЧА ПОКАЗАНИЙ ПРИБОРОВ УЧЕТА КОММУНАЛЬНЫХ РЕСУРСОВ

6.1. Показания индивидуальных и общедомовых приборов учета коммунальных услуг, установленных вне жилых (нежилых) помещений в Многоквартирном жилом доме, снимаются с помощью автоматизированной системы учета. Снятие показаний приборов учета производится не позднее 25 числа Расчетного периода.

6.2. Показания индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, установленных внутри жилых (нежилых) помещений в Многоквартирном жилом доме производится Собственником (потребителем) помещения в порядке, предусмотренном п.4.2.10. настоящего договора. В случае установки в помещении устройств дистанционного съема показаний счетчиков (модемов) и при условии технической возможности его приема УК, УК получает показания самостоятельно через программный комплекс диспетчеризации.

6.3. Периодичность и порядок проведения УК проверок наличия или отсутствия индивидуальных приборов учета и их технического состояния, достоверности предоставленных Потребителем сведений о показаниях таких приборов учета осуществляется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

7. ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЙ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА

7.1. В случае оказания коммунальных и иных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника Жилого помещения, общему имуществу Многоквартирного жилого дома, а также нарушение условий настоящего Договора со стороны Собственника Жилого помещения /Иных лиц /Хозяйствующих субъектов, и иных подобных случаях, составляется акт о нарушении условий Договора.

7.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трёх человек, включая представителей Собственника или его представителя Жилого помещения (иного нарушителя), УК, свидетелей и других лиц. В случае отказа Собственника от подписания такого акта представители УК и свидетели делают об этом соответствующую запись в акте.

7.3. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью людей, имуществу Собственника/Владельца, Общему имуществу Многоквартирного жилого дома имуществу УК), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

7.4. Акт о нарушении условий Договора является основанием для возмещения причиненного ущерба (вреда) в добровольном (досудебном) порядке.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из Сторон своих обязательств, вытекающих из настоящего Договора, а также виновных действий любой Стороны, виновная Сторона обязана возместить другой Стороне причиненные таким неисполнением или ненадлежащим исполнением, а также виновными действиями прямые убытки.

8.2. Ответственность Собственника:

8.2.1. В случае нарушения срока внесения Платы за Жилое помещение, коммунальные и иные услуги, установленного настоящим Договором (до 10 числа месяца, следующего за Расчётным периодом), Собственник уплачивает УК:

- за просрочку оплаты коммунальных услуг - пени, предусмотренные договорами на коммунальные услуги, заключенные между ресурсоснабжающими организациями и УК.

- за просрочку уплаты стоимости услуги по управлению общим имуществом неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты за каждый день просрочки (согласно ст. 155 ЖК РФ). Пени начисляются нарастающим итогом с включением начисленной суммы пени в сумму задолженности, на которую начисляется сумма пени. Уплата пени не освобождает Собственника от выполнения обязательств по оплате задолженности.

8.2.2. При наличии у Собственника задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 2 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги, УК имеет право ограничить или приостановить предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом Собственника. В случае невыполнения Собственником п.8.2.12. и п.8.2.13. настоящего Договора и отсутствия у УК сведений об адресе постоянной (временной) регистрации Собственника в Многоквартирном жилом доме Собственник считается надлежащим образом извещенным о планируемом ограничении предоставления коммунальных услуг после направления ему письменного уведомления заказным письмом с описью вложения или телеграммы по адресу нахождения имущества (Жилого помещения в Многоквартирном жилом доме).

8.2.3. Приостановка и ограничение предоставления коммунальных услуг осуществляется в порядке и по основаниям, указанным в Правилах предоставления коммунальных услуг.

8.2.4. В случае неоднократного нарушения сроков внесения Платы за Жилое помещение, коммунальные и иные услуги, УК вправе обратиться в суд с иском о погашении задолженности.

8.2.5. В случае нарушения срока оплаты, установленного настоящим Договором более 30 дней, УК вправе ограничить доступ Иных лиц для проезда/прохода в Микрорайон.

8.2.6. В случае неисполнения Собственником Регламентов проведения строительно-отделочных работ (Приложение №4) в Жилом помещении УК вправе:

- применить к Собственнику санкции в виде Платы за нарушения в размере 5000 рублей за каждый факт нарушения.

- приостановить производство работ в Жилом помещении, в т.ч. путем ограничения допуска в Микрорайон строительной (подрядной) бригады и/или транспорта.

8.2.7. В случае нарушения Собственником/Владельцами, а так же их гостями Правил проживания в микрорайоне «Голландский квартал» (Приложение №3) УК вправе применить к Собственнику санкции согласно «Правил проживания в микрорайоне «Голландский квартал» (Приложение №3).

8.2.8. В случае нарушения Собственником п. 4.2.2 настоящего Договора, УК вправе применить к Собственнику санкции в виде Платы за нарушения в размере 3000 рублей.

8.2.9. Ответственность за ликвидацию последствий аварий в Жилом помещении, а также повреждений Общего имущества в Многоквартирном жилом доме, в т.ч. поломку или разрушение сетей водопровода, канализации, электрических сетей, а так же трансформаторных подстанций, телефонных и др. слаботочных сетей, газопровода низкого и среднего давления, ШРП, асфальтового покрытия дорог, тротуаров и бордюров, элементов озеленения и благоустройства, заборов, шлабгаумов, детских, спортивных площадок и их покрытий, малых архитектурных форм и т.п. имущества, произошедших по вине Собственника/Иного лица, их работников или гостей, возлагается на Собственника Жилого помещения.

8.2.10. Извещать УК об изменениях в количестве человек, фактически проживающих в квартире Собственника в срок не позднее 5 дней с момента изменения. В случае если Собственник несвоевременно известил УК, то Собственник производит оплату согласно перерасчету за весь период с момента начала фактического проживания Иных лиц с учетом санкций.

8.2.11. Извещать УК об изменении площади жилого (нежилого) помещения (в результате перепланировки/переустройства) в срок не позднее 10 дней с момента изменения.

8.2.12. С целью получения уведомлений от УК информировать ее об изменении места постоянной (временной) регистрации Собственника помещения в Многоквартирном жилом доме в течение 5 дней с момента таких изменений.

8.2.13. Извещать УК об изменениях в способах осуществления контактов с ним в срок 5 дней с момента изменения. В случае если Собственник своевременно не известил УК об этих изменениях, и это повлекло

за собой дополнительные расходы УК, то Собственник обязуется компенсировать эти дополнительные расходы.

8.2.14. Собственник обязан проинструктировать Иных лиц, в т.ч. рабочих осуществляющих отделочные работы по договору с Собственником о запрете слива жидкостей, способных причинить ущерб или вызвать разрушение сантехнического и инженерного оборудования в раковины и унитазы (горючие жидкости, цементные, гипсовые смеси, растворы и т.п.), сброса в них предметов, способствующих засорению слива и образования засоров на магистралях, а также ознакомить с Приложением №4 к настоящему Договору.

8.2.15. Лица, владеющие Жилым помещением на праве совместной или общей долевой собственности, несут солидарную ответственность по обязательствам, установленным настоящим Договором.

8.2.16. В случае если в Жилом помещении, принадлежащем Собственнику, будут проживать гости либо Жилое помещение будет сдано в аренду или иное пользование, в случае наступления негативных последствий или причинения вреда Общему имуществу Многоквартирного жилого дома, Местам общего пользования или имуществу/здоровью/правам третьих лиц - ответственность за такие последствия/ущерб несет Собственник.

8.3. Ответственность УК:

8.3.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение УК обязательств по настоящему Договору Собственник вправе требовать соразмерного уменьшения размера стоимости Услуг, согласованных Сторонами, а также потребовать возмещения ущерба, причиненного неисполнением УК своих обязательств.

8.3.2. Ответственность за ликвидацию последствий аварий либо иных повреждений, происшедших по вине УК, возлагается на УК.

8.3.3. УК не несет ответственности за качество, объём и непрерывность поставляемых Собственнику/Владельцу коммунальных услуг (химический состав воды и т.п.) ресурсоснабжающими организациями.

8.3.4. Суммы всех компенсаций за нарушение условий настоящего Договора в досудебном порядке определяются на основании Акта о нарушении условий Договора, составленного Сторонами в соответствии с разделом 5 настоящего Договора.

8.3.5. Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности инженерных сетей между Сторонами указаны в Приложении №7 к настоящему договору.

9. СДАЧА-ПРИЕМКА ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ И ОКАЗАННЫХ УСЛУГ

9.1. Сдача-приемка выполненных работ УК производится без подготовки Акта выполненных работ и услуг. Основанием для оплаты является расчетно-платежный документ с указанием Платы за Жилое помещение, коммунальные и иные услуги, формируемый УК в каждом Расчетном периоде и подлежащий оплате Собственником. Внесение Платы за Жилое помещение, коммунальные и иные услуги является признанием Собственником факта, что работы и услуги выполнены УК качественно и в срок, и что претензии к УК отсутствуют.

9.2. При наличии претензий к качеству работ и услуг Собственник по факту их обнаружения должен представить в офис УК письменное заявление для составления Акта невыполнения или некачественного выполнения работ (услуг).

9.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником или иным пользователем в течение недели от даты, когда он узнал или должен был узнать о некачественно выполненной работе/оказанной услуге. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, УК не рассматривает.

10. ПОРЯДОК ПОДПИСАНИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

10.1. Настоящий Договор подписывается УК, с одной стороны, и Собственником Жилого помещения с другой стороны.

11. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

11.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

11.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе УК, о чём собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:
- Многоквартирный жилой дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые УК не отвечает;

б) по инициативе Собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем УК должна быть предупреждена путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания не позднее дня следующего за днем принятия решения;

- систематического нарушения УК условий настоящего Договора.

11.1.2. По соглашению сторон.

11.1.3. В судебном порядке.

11.1.4. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

11.2. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе УК по основаниям, указанным в настоящем Договоре, УК одновременно с уведомлением Собственника, должна уведомить органы исполнительной власти г. Ивантеевка Московской области о расторжении Договора на оказание услуг по управлению и эксплуатации Многоквартирного жилого дома.

11.3. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между УК и Собственником.

11.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных УК затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения УК оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

11.5. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения УК обязана уведомить Собственника - о сумме переплаты, получить от Собственника - распоряжение о перечислении на указанный им счет излишне уплаченных им средств.

11.6. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

11.7. Все изменения и дополнения по настоящему Договору действительны, если они составлены в письменной форме и подписаны сторонами или их представителями.

11.8. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Один экземпляр хранится в УК, а второй экземпляр передается Собственнику.

11.9. При заключении настоящего Договора, Собственник дает свое согласие УК на весь период действия настоящего Договора, на обработку, в том числе автоматизированную, своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях, связанных с исполнением настоящего Договора. Согласие предоставляется с момента подписания настоящего Договора и действительно в течение всего срока исполнения договорных обязательств.

11.10. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении договора управления по окончании срока его действия, настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

12. ФОРС-МАЖОР

12.1. При невыполнении или частичном невыполнении любой из сторон обязательств по данному Договору вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, если они непосредственно повлияли на сроки исполнения сторонами своих обязательств, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать эти обстоятельства.

12.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств в силу вышеуказанных причин, должна без промедления письменно известить об этом другую Сторону в течение 5 дней с момента наступления таких обстоятельств. Доказательством указанных в извещении фактов должны служить документы, выдаваемые компетентными государственными органами.

13. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ И СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

13.1. Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами и действует до момента его расторжения. В случае принятия Собственником квартиры от Застройщика/Продавца по Акту приема-передачи ранее заключения настоящего Договора, настоящий Договор применяется к правоотношениям сторон с даты подписания Акта приема-передачи квартиры Собственником.

13.2. При смене УК по решению общего собрания Собственников Микрорайона или Многоквартирного жилого дома настоящий Договор прекращает свое действие с момента такого решения. В случае если УК вынужденно продолжает обслуживать Микрорайон после прекращения настоящего Договора, Собственник обязан производить оплату услуг УК в полном объеме настоящего Договора до момента подписания Акта приема-передачи общего имущества Многоквартирного жилого дома, коммуникаций и иных объектов, обслуживаемых по настоящему Договору с новой Управляющей организацией/ТСЖ/ Балансодержателем.

13.3. Все споры между сторонами решаются путем переговоров и взаимных соглашений. При недостижении согласия, спор передается на рассмотрение в Ивантеевский городской суд. Претензионный (досудебный) порядок урегулирования спора обязателен для Сторон.

14. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

Приложение №1 «Состав, перечень и стоимость услуг по управлению общим имуществом Многоквартирного жилого дома».

Приложение №2 «Перечень работ и услуг, предоставляемых УК, по заявкам Собственников/Владельцев Квартал на коммерческой основе»

Приложение № 3 «Правила проживания в Микрорайоне «Голландский квартал»

Приложение №4 «Регламент выполнения строительно-отделочных работ в Микрорайоне «Голландский квартал»

Приложение № 5 «Регламент использования и размещения автотранспортных средств на территории Микрорайона «Голландский квартал»

Приложение №6 «Регламент пропускного режима на территорию Микрорайона «Голландский квартал»

Приложение №7 «Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной принадлежности и ответственности по инженерным системам».

Приложение №8 «Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества собственников помещений в Многоквартирном жилом доме».

Приложение №9 «Тарифы и нормативы на коммунальные услуги»

Приложение №10 «Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном жилом доме» по адресу: Московская область, г. Ивантеевка, Микрорайон «Голландский квартал», д. № ____

15. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ: ООО «УК «МАРТИН»

Юридический/фактический адрес: Московская обл., г. Ивантеевка, ул. Толмачева, д.27. корп.14

ОГРН 1155038002789 ИНН 5038112908\ КПП 503801001 ОКПО 01318566

ОКВЭД 70.32.1\ ОКФС 16\ ОКОПФ 12300

р/с 40702810940000011871 ПАО Сбербанк России г. Москва

к/с 30101810100000000225 БИК 044525225

Телефон: 8 (495) 500-05-65 E-mail: info@ukmartin.ru

Генеральный директор _____



(подпись, м.п.)

/Кошкин А.Ю./

(ФИО)

Собственники помещений многоквартирного дома № __, г. Ивантеевка, мкр. Голландский квартал, согласно списку, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора.