

**Договор № \_\_\_\_\_**  
**управления многоквартирным домом**

г.о. Лобня

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2020г.

**Муниципальное предприятие «Домовладение»,** именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице директора \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Собственник**» помещения, расположенного по адресу: **Московская область, г.о. Лобня, \_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м. на основании \_\_\_\_\_,** с другой стороны, именуемые далее «**Стороны**», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - «**Договор**») о нижеследующем:

**1. Общие положения.**

**1.1.** При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном Доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации № 491 от 13 августа 2006 г., иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами Московской области.

**2. Предмет Договора.**

**2.1.** Цель заключения Договора: предоставление услуг по осуществлению поставок коммунальных ресурсов и иных услуг с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания «**Собственника**» в Доме и надлежащего содержания общего имущества Дома.

**2.2.** «**Управляющая организация**» по заданию «**Собственника**» в течение согласованного в Договоре срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию, ремонту и техническому обслуживанию общего имущества Дома, содержанию и благоустройству придомовой территории, а также осуществлению поставок коммунальных ресурсов и эксплуатационные услуги «**Собственнику**», далее - «**Обслуживание**», в соответствии с указанным в п. 3.1. Договора перечнем работ и услуг, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Домом деятельность.

**2.3.** Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых «**Управляющей организацией**», может производиться по решению Общего собрания собственников помещений Дома, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

**2.4.** Состав общего имущества Дома определяется Правилами содержания общего имущества в многоквартирном Доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 491 от 13 августа 2006 г и указан в техническом паспорте Дома.

Сведения технического паспорта являются доступными для всех «**Собственников**» помещений Дома.

**3. Права и обязанности Сторон.**

**3.1.** «**Управляющая организация**» по Договору обеспечивает своими силами и/или с привлечением третьих лиц следующие работы и услуги по управлению Домом:

**3.1.1.** Содержание помещений общего пользования Дома (подъезды, лифтовые помещения, холлы и т.п.) в соответствии с действующими нормами и правилами.

**3.1.2.** Уборку придомовой территории.

**3.1.3.** Техническое обслуживание и поддержание в исправном состоянии инженерных систем водоснабжения, водоотведения, вентиляции, электроснабжения,

теплоснабжения, газоснабжения Дома до границы эксплуатационной ответственности согласно актам разграничения ответственности.

**3.1.4.** Обеспечение услуг теплоснабжения, водоотведения, горячего и холодного водоснабжения, вывоза бытовых отходов.

**3.1.5.** Организацию круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания Дома.

**3.1.6.** Проведение текущего ремонта осуществляется согласно действующему тарифу, оплачиваемому «Собственниками». По общему решению «Собственников» Дом может обслуживаться по индивидуальному тарифу.

**3.1.7.** Техническое обслуживание, профилактический и текущий ремонт, техническое освидетельствование лифтового оборудования в соответствии с действующим законодательством.

**3.2.** «Управляющая организация» может оказывать «Собственнику» дополнительные платные услуги, не входящие в приведенный выше перечень по заявлению «Собственника».

**3.3.** «Управляющая организация» обязуется:

**3.3.1.** Осуществлять Обслуживание Дома в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, инструкций, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

**3.3.2.** Хранить и вести соответствующую техническую документацию на Дом.

**3.3.3.** Своевременно предупреждать «Собственника» о временном (вынужденном) прекращении предоставления отдельных видов коммунальных услуг, за исключением аварийных ситуаций в Доме, путем размещения соответствующей информации на доске объявлений жилого Дома.

**3.3.4.** Обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания в Доме.

**3.3.5.** Представлять интересы «Собственника» и лиц, пользующихся принадлежащим ему помещением на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по Договору.

**3.3.6.** Организовывать прием «Собственников» жилых и нежилых помещений в Доме по вопросам, касающимся Обслуживания Дома.

**3.3.7.** Публично не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся персональных данных «Собственника», за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством, включая запросы правоохранительных и иных компетентных органов.

**3.3.8.** Информировать «Собственника» о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного Договором в течение 1 (одних) суток с момента обнаружения таких недостатков, в том числе путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Дома.

**3.3.9.** В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных Договором, уведомить «Собственника» о причинах нарушения условий Договора. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию «Собственнику» о сроках их выполнения (оказания).

**3.3.10.** Изменение тарифа производится на основании Постановления Администрации города Лобня. В соответствии с действующим законодательством РФ соответствующее Постановление публикуется в городской газете «Лобня» и размещается на официальном сайте городского округа Лобня ([www.лобня.рф](http://www.лобня.рф)).

**3.3.11.** По требованию «Собственника» производить либо организовывать проведение сверки платы по Договору и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

### **3.4. «Собственник» обязуется:**

**3.4.1.** Использовать принадлежащее ему жилое/нежилое помещение и общее имущество Дома в соответствии с действующими жилищными нормами и правилами с соблюдением действующих санитарных норм, эксплуатационных требований, правил пожарной безопасности.

**3.4.2.** Пользоваться имуществом в Доме в соответствии с его назначением.

**3.4.3.** В целях обеспечения пожарной безопасности не складировать (не размещать) вещи в приквартирных холлах, лифтовых холлах, лестничных маршах, вестибюле, пожарных и переходных балконах. В случае нарушения данного правила «**Управляющая организация**» вправе самостоятельно освободить указанные помещения от вещей «**Собственника**», в т.ч. и путем их выноса с территории Дома

**3.4.4.** При проведении строительно-отделочных работ в жилых и нежилых помещениях соблюдать Правила, указанные в п. 4 Договора.

**3.4.5.** При проведении строительно-отделочных работ в жилых и нежилых помещениях соблюдать Инструкцию о проведении строительно-отделочных работ в жилых и нежилых помещениях Дома (Приложение № 2 к Договору).

**3.4.6.** Своевременно и полностью оплачивать обслуживание в сроки и в порядке, указанные в п. 5. Договора.

**3.4.7.** Обеспечить доступ представителей «**Управляющей организации**» в жилые и нежилые помещения для осмотра технического и санитарного состояния инженерного (в том числе газового) оборудования и контроля за его эксплуатацией, осмотра конструктивных элементов здания, а также проведения профилактических работ на инженерных сетях, находящихся в ответственности «**Управляющей организации**». В случае аварии инженерных систем в жилых и нежилых помещениях «**Собственник**» обязан обеспечить незамедлительный доступ работникам аварийных бригад «**Управляющей организации**» в жилые и нежилые помещения в любое время суток самостоятельно либо через своего представителя.

**3.4.8.** Предоставить контактные телефоны своих представителей, имеющих ключи от жилых и нежилых помещений, или непосредственно предоставить ключи от жилых и нежилых помещений на случай отсутствия «**Собственника**» для обеспечения доступа в жилые и нежилые помещения «**Собственника**» при возникновении аварийных ситуаций.

**3.4.9.** Соблюдать правила пользования лифтом, вывешенные в лифтовых холлах и/или в лифтовых кабинах.

**3.4.10.** Сообщать «**Управляющей организации**» о выявленных неисправностях общего имущества в Доме.

**3.4.11.** Предоставлять «**Управляющей организации**» сведения:

- о заключении в отношении своих жилых и нежилых помещений договоров пользования, найма, аренды с предоставлением копий соответствующих документов для дальнейшего начисления платы за обслуживание данных помещений.

- об изменении общей площади жилых и нежилых помещений - экспликацию БТИ либо свидетельство о регистрации права собственности;

- о принятии решений Общим собранием, затрагивающие интересы «**Управляющей организации**», после подписания соответствующего протокола собрания собственников.

**3.4.12.** Согласно Закона Московской области от 07 марта 2014г. №16/2014-ОЗ «Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области» не допускать нарушение тишины и покоя граждан:

- с 21.00 до 8.00 часов в будние дни (с понедельника по пятницу включительно);

- с 22.00 до 10.00 часов в выходные (суббота, воскресенье) и установленные федеральным законодательством нерабочие праздничные дни;

- с 13.00 до 15.00 часов ежедневно в отношении защищаемых объектов, предусмотренных пунктом 1 статьи 3 настоящего Закона, в части действий, предусмотренных пунктами 1 и 4 части 1 статьи 4 настоящего Закона.

**3.4.13.** Техническая документация о жилых домах, в том числе содержащая информацию о проценте износа здания, изготавливается за счет средств «Собственника».

**3.4.14.** Диагностика газового оборудования (согласно п.2.4.) производится за счет средств собственника.

**3.5. «Управляющая организация» вправе:**

**3.5.1.** Заключать договоры на выполнение отдельных работ и услуг во исполнение данного Договора.

**3.5.2.** Заключать от своего имени с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с действующим законодательством, обеспечивающие предоставление коммунальных и иных услуг «Собственнику» в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

**3.5.3.** Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

**3.5.4.** В случае аварий в жилых и нежилых помещениях «Собственника» в его отсутствие, вызывать последнего или его представителя в любое время суток по телефону.

**3.5.5.** При изменении площадей и/или назначения и/или конфигурации жилых и нежилых помещений «Собственника», производить перерасчет размера оплаты обслуживания по Договору, с даты получения «Управляющей организацией» соответствующих документов.

**3.5.6.** Представлять интересы «Собственника», связанные с использованием, содержанием и ремонтом общего имущества Дома и придомовой территории, в отношениях с третьими лицами.

**3.5.7.** Требовать от «Собственника» внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

**3.5.8.** Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг «Собственнику» в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством. Снятие установленных ограничивающих устройств происходит за счет средств «Собственника».

**3.6. «Собственник» вправе:**

**3.6.1.** Знакомиться с обоснованием стоимости оказываемых услуг и выполняемых работ по Договору.

**3.6.2.** Инициировать проведение Общего собрания собственников помещений Дома согласно действующему законодательству в течение всего периода действия настоящего Договора. Решения Общего собрания собственников помещений Дома по всем вопросам управления и обслуживания Дома являются обязательными для «Управляющей организации» и для всех собственников помещений Дома, если они не противоречат действующему законодательству.

**3.6.3.** Требовать перерасчета размера платы за коммунальные услуги в случаях и в порядке, установленных действующим законодательством.

**3.6.4.** Размещать на придомовой территории личный автотранспорт в количестве, достаточном для личных потребностей (ограничения в количестве личного, служебного автотранспорта могут устанавливаться решениями собственников помещений Дома и «Управляющей организацией» в интересах «Собственников» помещений Дома.

**3.6.5.** Осуществлять контроль за выполнением «Управляющей организацией» своих обязательств по Договору в соответствии с нормами действующего законодательства.

**3.6.6.** По общему решению «Собственники» вправе принять индивидуальный тариф, по которому будет проводиться обслуживание Дома.

**4. Правила проведения «Собственником» строительно-отделочных работ.**

**4.1.** Все виды строительно-отделочных работ в жилых и нежилых помещениях проводятся в соответствии с Положением и Инструкцией (Приложение №2 к Договору).

**4.2.** «Собственник» берет на себя ответственность за соблюдение правил техники безопасности своими работниками при проведении ремонтно-отделочных работ и за

возможное причинение ущерба зданию и/или его частям и/или имуществу «Собственника» и/или здоровью третьих лиц при выполнении ими указанных работ. Размер имущественного ущерба определяется на основании калькуляции затрат на восстановительные работы, составленной «Управляющей организацией» или иной специализированной организацией. При этом «Собственник» возмещает причиненный ущерб в полном объеме.

**4.3.** Работы, связанные с переустройством, перепланировкой, переоборудованием, реконструкцией помещений, проводятся в строгом соответствии с действующим законодательством согласно Жилищному кодексу РФ:

Переустройство жилого помещения - установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Перепланировка жилого помещения - изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Переустройство/перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.

При изменении действующего законодательства, регулирующего вопросы оформления перепланировок, переоборудования или реконструкции помещений, «Собственник» обязуется соблюдать все требования нового законодательства, при этом он не освобождается от ответственности за проведение незаконной перепланировки/переоборудования помещения по причине изменения в законодательстве и/или незнания данного законодательства.

**4.4.** Не допускается при производстве работ по переустройству и (или) перепланировке жилых и нежилых помещений:

-ухудшение условий эксплуатации Дома и проживания граждан, в том числе затруднение доступа к инженерным коммуникациям отключающим устройствам и другие мероприятия (работы), вызывающие ухудшения условий эксплуатации Дома и проживания граждан;

-переустройство помещений или смежных с ним помещений, при котором они могут быть отнесены в установленном порядке к категории непригодных для проживания;

-нарушение прочности, устойчивости несущих конструкций здания, при котором может произойти их разрушение;

-установление отключающих или регулирующих устройств на общедомовых (общеквартирных) инженерных сетях, если пользование ими может оказывать влияние на потребление ресурсов в смежных помещениях;

- ликвидация, уменьшение сечения каналов вентиляции;

-увеличение нагрузки на несущие конструкции сверх допустимых по проекту (расчету по несущей способности, по деформациям) при устройстве стяжек в полах, замене перегородок из легких материалов на перегородки из тяжелых материалов, размещении дополнительного оборудования в жилых и нежилых помещениях;

- перенос радиаторов отопления на лоджии, балконы и веранды;

-устройство полов с подогревом от общедомовых систем горячего водоснабжения и (или) отопления;

-нарушение требований строительных, санитарно-гигиенических, эксплуатационных норм и правил пожарной безопасности для многоквартирных Домов.

-устройство проемов, вырубка ниш, пробивка отверстий в стенах-пилонах, стенах-диафрагмах и колоннах (стойках, столбах), а также в местах расположения связей между сборными элементами.

**4.5.** Запрещается установка, подключение и использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности внутрименовой электрической сети.

**4.5.** Запрещается подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технических паспортов

(свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, а также не сертифицированных в установленном порядке.

**4.6.** Запрещается изменять тип установленных нагревательных (отопительных) приборов и увеличивать количество секций установленных радиаторов, приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без письменного согласования с **«Управляющей организацией»**. Категорически запрещается переделывать вентиляционные, сантехнические и коммуникационные шахты.

**4.7.** При работе с применением мокрых процессов должна быть обеспечена гидроизоляция для защиты от проникновения влаги на нижние этажи.

**4.8.** Газосварочные работы производятся с соблюдением мер пожарной безопасности и с оформлением в установленном порядке в **«Управляющей организации»** наряда-допуска на выполнение работ повышенной опасности. Хранение газосварочного оборудования (баллонов с газом) на территории Дома запрещается.

**4.9.** При уборке строительного мусора запрещается использование мусоропровода, канализации, запрещается выкидывать мусор из окон. Запрещается устанавливать на фасад лебедки, блоки и другие аналогичные устройства для подъема материалов и уборки мусора. Разрешается для уборки строительного мусора пользоваться лифтом, в этом случае мусор должен быть надежно упакован в ящики или мешки из плотного материала.

**4.10.** Складирование мусора вне жилых и нежилых помещений разрешается только в специально отведенных для этого местах. В случае нарушения данного правила, **«Собственник»** возмещает **«Управляющей организации»** компенсацию в размере стоимости необходимого количества контейнеров для вывоза строительного мусора.

**4.11.** Строительный мусор вывозится силами подрядных организаций, осуществляющих услуги по вывозу ТБО и КГМ, по предварительной заявке **«Собственника»**. Затраты по вывозу крупногабаритного и строительного мусора оплачиваются **«Собственником»**.

**4.12.** Запрещается несогласованная установка на фасадах здания систем кондиционирования, вентиляции, ТВ, связи, охранных систем, жалюзи и других систем и приспособлений, установка которых связана с креплением к фасаду здания, и отражается на общем архитектурном облике здания, в соответствии с (п. 1 ст. 36 ЖК РФ, ст. 244 ГК РФ, п. 2 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме", Госстрой РФ в п. 3.5.8 Постановления от 27.09.2003 N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда"). При проведении подобных работ необходимо обратиться в **«Управляющую организацию»** для получения письменного согласования на стадии разработки проекта. В случае нарушения **«Собственником»** данного правила, **«Управляющая организация»** вправе демонтировать установленные системы и произвести восстановление фасада за счет **«Собственника»**.

**4.13.** Запрещается несогласованное размещение какого-либо оборудования на пожарных балконах, в холлах, на технических этажах и в других местах общего назначения.

**4.14.** Запрещается сливать горячую воду из систем отопления, а также изменять, перекрывать сечения вентиляционных шахт и использовать систему естественной вентиляции не по назначению.

## **5. Порядок расчетов.**

**5.1.** Плата за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном Доме в соответствии с требованием законодательства. Расчет затрат на управление, техническое и эксплуатационное обслуживание 1 кв.м. общей площади жилых и нежилых помещений многоквартирного Дома приведен в Приложении №3 к Договору.

**5.2.** Оплата услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Доме осуществляется через кассы ООО «МосОблЕИРЦ», либо через других платежных агентов, с которыми **«Управляющая организация»** имеет договорные отношения.

**5.3.** Плата за обслуживание вносится **«Собственником»** ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем. **«Собственник»** вправе осуществить платежи предоплатой с последующим перерасчетом платежей **«Управляющей организацией»** при необходимости.

**5.4.** **«Управляющая организация»** вправе в одностороннем порядке изменять стоимость Обслуживания по настоящему Договору на основании изменения тарифов (регулируемых цен) на коммунальные услуги с момента их введения в действие уполномоченными органами.

**5.5.** Оплата за услуги связи (телефон, интернет) не входит в обязательства по Договору.

**5.6.** Очередность погашения требований по денежным обязательствам по Договору осуществляется в соответствии со ст.319 Гражданского кодекса РФ.

**5.7.** Услуги **«Управляющей организации»**, не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату.

**5.8.** Неиспользование помещений **«Собственником»** не является основанием невнесения платы по Договору.

**5.9.** При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги могут быть изменены в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

**5.10.** Проведение капитального ремонта Дома и/или начисления в фонд капитального ремонта производятся после принятия соответствующего решения Общим собранием собственников помещений Дома, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством. Размер отчислений на капитальный ремонт указывается в платежных документах отдельной строкой.

## **6. Ответственность Сторон.**

**6.1.** За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и Договором.

**6.2.** В случае нарушения **«Собственником»**, членами его семьи, а также его работниками или гостями правил пользования жилыми помещениями, санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, лифтов, подъездов, придомовой территории, самовольного переоборудования, либо перепланировки жилых помещений, нарушения правил эксплуатации жилых/нежилых помещений, инженерного и лифтового оборудования, объектов благоустройства, а также требований, установленных настоящим Договором, повлекшего за собой материальный ущерб, **«Собственник»** возмещает такой ущерб в полном объеме.

**6.3.** **«Собственник»** несет ответственность за своевременность и полноту внесения платежей за обслуживание, в том числе и за внесения таких платежей третьими лицами. При невыполнении **«Собственником»** принятых на себя обязательств по оплате обслуживания в установленный Договором срок он выплачивает **«Управляющей организации»** неустойку в виде пеней в размере, установленном действующим законодательством, по письменному требованию **«Управляющей организации»**. Уплата пеней не освобождает **«Собственника»** от выполнения обязательств по оплате основного долга.

**6.4.** Ответственность за ликвидацию последствий аварий либо иных повреждений, происшедших по вине **«Собственника»**, членов его семьи, его работников или гостей, возлагается на **«Собственника»**.

**6.5.** Ответственность за ликвидацию последствий аварий либо иных повреждений, происшедших по вине **«Управляющей организации»**, возлагается на **«Управляющую организацию»**.

**6.6.** Суммы компенсаций определяются на основании двустороннего Акта, составляемого Сторонами не позднее пяти рабочих дней с момента происшествия. Со

стороны **«Управляющей организации»** указанный акт должен быть утвержден подписью Руководителя **«Управляющей организации»**. В случае отказа **«Собственника»** от подписания Акта, **«Управляющая организация»** производит запись об этом в Акте.

**6.7.** При не предоставлении отдельных услуг или невыполнении работ, перечисленных в п.3.1. Договора, **«Собственник»** информирует об этом **«Управляющую организацию»** путем подачи ей письменного заявления, которое рассматривается **«Управляющей организацией»** в течение 10 рабочих дней с момента подачи, после чего **«Собственник»** вправе требовать соразмерного уменьшения оплаты обслуживания по настоящему Договору. Письменные заявления **«Собственника»** по иным вопросам рассматриваются **«Управляющей организацией»** в течение 30 календарных дней.

**6.8.** В случае уклонения **«Собственника»** от оплаты обслуживания по Договору **«Управляющая организация»** вправе, предварительно известив **«Собственника»**, приостановить предоставление коммунальных и иных услуг в соответствии с действующим законодательством и требовать от **«Собственника»** выплаты пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ от суммы долга за каждый день просрочки платежа по Договору.

## **7. Форс-мажор.**

**7.1.** **«Управляющая организация»**, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с 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, военные перевороты, террористические акты, стихийные бедствия, землетрясения, наводнения, пожары, резкие температурные колебания, эпидемии, гражданские волнения, забастовки, изменения законодательства, предписания, приказы или иные административные вмешательства со стороны государственных органов и учреждений или какие-либо другие постановления, административные или правительственные ограничения и иные независимые от Сторон обстоятельства, повлекшие изменения условий выполнения настоящего Договора. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со Стороны контрагентов настоящего Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны настоящего Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны настоящего Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы настоящий Договор может быть пересмотрен по взаимному соглашению Сторон.

**7.2.** Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по настоящему Договору на период действия форс-мажорных обстоятельств, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков, ущерба.

**7.3.** Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана в разумный срок известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

## **8. Другие условия.**

**8.1.** Договор вступает в силу с момента его подписания и действует один год.

**8.2.** При отсутствии письменного заявления одной из Сторон о прекращении Договора не менее чем за 60 дней до окончания срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

Письменное заявление **«Собственника»** о прекращении Договора должно быть одобрено общим собранием собственников либо уполномоченным собранием лицом. В



этом случае **«Управляющая организация»** прекращает обслуживание Дома согласно п.8.7 Договора.

**8.3.** При прекращении Договора обязательства по нему прекращаются их исполнением или проведением полных взаимных расчетов между Сторонами.

**8.4.** Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе **«Собственника»** в случае отчуждения жилых/нежилых помещений **«Собственника»** путем уведомления **«Управляющей организации»** о произведенных действиях и приложением соответствующего документа, а также оплаты **«Собственником»** всех задолженностей по Договору на дату расторжения Договора.

**8.5.** Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе **«Управляющей организации»**, о чем **«Собственник»** должен быть предупрежден не позже чем за 60 (шестьдесят) дней до прекращения Договора, в случае, если **«Собственники»** приняли иные условия управления Домом при рассмотрении вопроса о пролонгации, которые оказались неприемлемыми для **«Управляющей организации»** по его решению.

**8.6.** При переходе прав собственности на часть (долю) указанной в преамбуле Договора жилых и нежилых помещений **«Собственники»** и сособственники несут солидарную обязанность (ответственность) перед **«Управляющей организацией»** по Договору.

**8.7.** При смене **«Управляющей организации»** по решению Общего собрания собственников Дома Договор прекращает свое действие, о чем **«Управляющая организация»** должна быть предупреждена не позже чем за 60 дней до прекращения Договора путем предоставления **«Управляющей организации»** копии протокола решения общего собрания. В случае если **«Управляющая организация»** вынужденно продолжает обслуживать Дом после прекращения Договора, **«Собственник»** обязан производить оплату обслуживания **«Управляющей организации»** в полном размере до фактического окончания обслуживания. В случае вынужденного обслуживания **«Управляющая организация»** вправе сократить дополнительные услуги **«Собственнику»** в одностороннем порядке до объема государственного муниципального фонда, установленного, в том числе законодательством городского округа Лобня, без решения собрания собственников помещений, уведомив об этом **«Собственника»** за 10 (Десять) дней до намеченной даты сокращения дополнительных услуг путем размещения соответствующего объявления в местах общего пользования, включая, но не ограничиваясь холлами, входными группами, лифтовыми тамбурами, лифтами, на досках объявления, стойками охраны, рассылкой объявлений в почтовые ящики.

**8.8.** При принятии решения о смене **«Управляющей организации»** по инициативе **«Управляющей организации»**, **«Управляющая организация»** уведомляет об этом **«Собственников»** жилых и нежилых помещений путем вывешивания объявлений в холлах дома. **«Собственник»** обязан подписать в течение 60 календарных дней с даты, указанной в объявлении, договор на обслуживание с новой жилищно-эксплуатационной (или управляющей) организацией, ТСЖ, перезаключить договоры с ресурсоснабжающими организациями, если в течение данного периода не будет проведено общее собрание **«Собственников»** жилых и нежилых помещений и не принято иное решение по обслуживанию (управлению) Дома. По окончании данного срока Договор прекращает свое действие. Если **«Управляющая организация»** вынужденно продолжает обслуживать Дом после прекращения Договора, **«Собственник»** обязан производить оплату обслуживания **«Управляющей организации»** в полном размере до его фактического окончания.

**8.9.** Все споры между Сторонами решаются путем переговоров и взаимных соглашений. При не достижении согласия Стороны решают спор в суде по месту нахождения объекта недвижимости, указанного в преамбуле Договора (место исполнения Договора).

**8.10.** Все изменения и дополнения по Договору действительны, если они составлены в письменной форме и подписаны Сторонами или их представителями.

**8.11.** Договор составлен в двух экземплярах для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

**8.12.** Основные условия Договора являются одинаковыми для всех «Собственников» помещений в многоквартирном Доме.

**8.13.** При заключении и выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации № 491 от 13 августа 2006 г., иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами Московской области.

## **9. Особые условия.**

**9.1.** Содержание домашних животных в квартирах допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических, ветеринарно-санитарных и других Правил и норм законодательства Российской Федерации.

**9.2.** «Собственники» обязаны поддерживать санитарное состояние многоквартирного дома и прилегающей территории: не должны допускать загрязнение животными подъездов, лестничных клеток, лифтов, подвалов, а также детских площадок, дорожек, тротуаров и других мест общего пользования в Доме. Если домашнее животное оставила экскременты в этих местах, они должны быть немедленно удалены.

**9.4.** Запрещается выгуливать домашних животных на территории многоквартирного Дома, в том числе на детских и спортивных площадках, клумбах и придомовой территории.

**9.5.** Запрещается: содержание домашних животных на балконах и лоджиях, на придомовой территории многоквартирного Дома; содержание и подкармливание в местах общего пользования многоквартирного Дома (на лестничных клетках, чердаках, тротуарах, подвалах и других подсобных помещениях).

**9.6.** Все официальные уведомления, сообщения, документы, предусмотренные настоящим договором, направляются на электронную почту.

**9.7.** В случае изменения адреса электронной почты «Собственник» обязан уведомить «Управляющую организацию» в течение 10 дней.

**9.8.** В случае нанесения ущерба общедомовому имуществу «Собственник» компенсирует расходы «Управляющей организации» за ремонт в соответствии с действующим законодательством.

**9.9.** Настоящий договор содержит следующие приложения:

**Приложение №1** «Согласие на обработку персональных данных»;

**Приложение №2** «Инструкция о проведении строительно-отделочных работ в жилых/нежилых помещениях Дома»;

**Приложение №3** «Расчет затрат на управление, техническое и эксплуатационное обслуживание 1 кв.м общей площади жилых и нежилых помещений многоквартирного Дома»;

**Приложение №4** «Состав Общего имущества в Многоквартирном доме»

## **10. Реквизиты и подписи Сторон.**

«Собственник»

«Управляющая организация»

Зарегистрирован по адресу:

МП «Домовладение»

Паспорт:

ИНН/КПП: 5025018827/502501001

Тел.:

Юридический адрес: 141730, МО, г.о. Лобня, ул. Чайковского, д.15

Банк: Филиал «Центральный» Банка

ВТБ(ПАО) в г. Москве  
**БИК:** 044525411  
**к/сч:** 30101810145250000411  
**р/сч:** 4070281011125000017  
**тел.:** +7 (498)-705-74-05  
**E-mail:** mpjks@mail.ru

\_\_\_\_\_  
**Директор**

**СОГЛАСИЕ**  
**на обработку своих персональных данных**

Настоящее согласие оформляется в соответствии с требованиями ст. 9 ФЗ РФ от 27 июля 2006 г. N152 - ФЗ «О персональных данных».

\_\_\_\_\_ (ФИО собственника помещения)

Адрес: г.о. Лобня, \_\_\_\_\_

Паспорт или иной документ, удостоверяющий личность (номер документа, сведения о дате выдачи и органе, выдавшем документ): \_\_\_\_\_

Настоящим предоставляю согласие **«Управляющей организации» МП «Домовладение»** на обработку своих персональных данных, а именно - фамилия, имя, отчество, адрес жилого помещения, сведения о жилом помещении, сведения о начислениях и оплатах по услугам, сведения о количестве зарегистрированных по месту жительства и/или по месту пребывания, сведения о компенсациях и субсидиях, с целью обеспечения мне возможности начисления и возможности внесения платы за жилое помещение, коммунальные услуги, услуги связи и за иные услуги, получателем которых я являюсь в настоящее время или получателем которых стану в будущем, а также с целью предоставления субсидий и компенсаций расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Перечень действий (операций) с персональными данными (обработка) определяется согласно ст. 3 ФЗ РФ от 27 июля 2006 г. N152-ФЗ «О персональных данных»: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Обработка персональных данных возможна как с использованием средств автоматизации (ввод данных для начисления платы, проведение начислений, использования персональных данных при приеме платежей), так и без использования таких средств (подготовка платежных документов).

Распространение (передача) персональных данных может производиться между МП «Домовладение» и ООО «МосОблЕИРЦ» (для начисления платежей за жилищно-коммунальные услуги), МКУ «МФЦ г. Лобня» (для оказания услуг по ведению информационной базы по учету лиц, зарегистрированных в жилищном фонде) органами по социальной защите населения, правоохранительными органами и иными компетентными органами.

Настоящее СОГЛАСИЕ действует на срок моей регистрации по месту жительства в жилом помещении по вышеуказанному адресу. Мне известно, что настоящее СОГЛАСИЕ на обработку персональных данных может быть мною отозвано путем направления письменных заявлений по адресу МП «Домовладение»: 141730, Московская область, г. Лобня, ул. Чайковского, д.15.

Дата: «\_\_» \_\_\_\_\_ 2020г.

\_\_\_\_\_  
(подпись)

## Приложение 2

к Договору управления многоквартирным домом  
расположенного по адресу: МО, г.о. Лобня, \_\_\_\_\_  
№ \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2020

### Инструкция

#### **о проведении строительно-отделочных работ в жилых/нежилых помещениях Дома.**

1. Перед началом завоза материалов для строительно-монтажных работ защитить пол мест общего пользования своего этажа фанерой.
2. Проведение строительно-отделочных работ возможно при соблюдении Закона Московской области №16/2014-ОЗ «Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области».
3. Не допускается нарушение тишины и покоя граждан:
  - 3.1. с 21.00 до 8.00 часов в будние дни (с понедельника по пятницу включительно);
  - 3.3. с 22.00 до 10.00 часов в выходные (суббота, воскресенье) и установленные федеральным законодательством нерабочие праздничные дни;
  - 3.4. с 13.00 до 15.00 часов ежедневно в отношении защищаемых объектов, предусмотренных пунктом 1 (квартиры и помещения общего пользования в многоквартирных домах, жилые дома, жилые помещения и помещения общего пользования в общежитиях) статьи 3 настоящего Закона, в части действий, предусмотренных п.1 (использование звуковоспроизводящих устройств и устройств звукоусиления, в том числе установленных на транспортных средствах, на (в) объектах торговли, общественного питания, организации досуга, повлекшее нарушение тишины и покоя граждан) и п.4 (проведение ремонтных работ, переустройства и (или) перепланировки жилых помещений, повлекшее нарушение тишины и покоя граждан) части 1 статьи 4 настоящего Закона.
4. Рабочие при проведении строительно-отделочных работ обязаны соблюдать следующие правила:
  - проводить работы только в часы, указанные в п.3;
  - соблюдать тишину в обеденный перерыв;
  - в нерабочее время следует покинуть Дом и территорию жилого Дома;
  - своевременно осуществлять уборку мусора в специально отведенные места;
  - не допускать складирование строительных материалов на территории жилого Дома вне отведенных мест;
  - запрещается складирование мусора на территории жилого Дома вне контейнера;
  - осуществлять перевозку грузов в лифте только в упакованном виде, не допускать перегрузки лифта;
  - находиться на объекте в трезвом виде, не распивать спиртные напитки;
  - не портить оборудование и имущество Дома;
  - не наносить ущерб имуществу собственников жилых и нежилых помещений;
  - не причинять беспокойства жителям Дома;
  - строго соблюдать требования санитарной гигиены.
6. При проведении ремонтно-отделочных работ руководствоваться регламентами выполнения работ по системам пожаротушения и пожарной сигнализации, электрооборудованию, слабым токам, сантехнике, вентиляции, кондиционированию и пылеудалению.
7. «Собственник» вправе застраховать свою гражданско-правовую ответственность на период проведения строительно-отделочных работ.
8. Все рабочие должны соблюдать противопожарный режим на объекте, не пользоваться открытым огнем, курить в специально отведенных местах для курения на улице.

**С Инструкцией ознакомил:** \_\_\_\_\_

**С Инструкцией ознакомлен, обязуюсь выполнять:** \_\_\_\_\_

**Приложение 3**

к Договору управления многоквартирным домом  
расположенного по адресу: МО, г.о. Лобня, \_\_\_\_\_

№ \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2020

**Расчет затрат на управление, техническое и эксплуатационное обслуживание 1 кв.м общей площади жилых и нежилых помещений многоквартирного Дома расположенного по адресу:  
МО, г.о. Лобня, \_\_\_\_\_  
по состоянию на 2020 г.**

| <b>Виды работ и услуг</b>                           | <b>Руб./кв.м. общей площади</b> |
|---|---------------------------------|
| Содержание придомовой территории                    |                                 |
| Санитарное содержание мест общего пользования       |                                 |
| Дератизация   |                                 |
| Содержание лифтов                                   |                                 |
| Ремонт подъездов                                    |                                 |
| Аварийное обслуживание                              |                                 |
| Управление МКД с учетом содержания ООО «МосОблЕИРЦ» |                                 |
| Содержание общего имущества                         |                                 |
| Содержание паспортного стола                        |                                 |
| Уборка контейнерной площадки                        |                                 |
| Техническое обслуживание ИТП                        |                                 |
| Обслуживание систем пожаротушения                   |                                 |
| <b>ВСЕГО:</b>                                       |                                 |

Собственник кв. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

«Управляющая организация»  
Директор  
МП «Домовладение»

\_\_\_\_\_

**Состав Общего имущества в Многоквартирном доме.**

Состав общего имущества многоквартирного дома определяется на основании ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В состав общего имущества входит:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

б) крыша;

в) система и выпуски внутреннего водостока из Многоквартирного дома;

г) узел учета тепловой энергии;

д) система противопожарно-хозяйственного, холодного и горячего водоснабжения;

е) система противопожарной защиты;

ж) система и выпуски внутренней канализации;

з) системы естественной вентиляции;

и) система электроснабжения;

к) объединенные диспетчерские системы;

л) ограждающие несущие конструкции Многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

м) ограждающие ненесущие конструкции Многоквартирного дома, обслуживающие более одного Помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

н) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри Помещений и обслуживающее более одного Помещения;

о) земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом с элементами озеленения и благоустройства (данный подпункт вступает в силу с момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета в соответствии с действующим законодательством);

п) иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома объекты, расположенные в границах указанного земельного участка.

Собственник кв. \_\_\_\_\_

**«Управляющая организация»**  
**Директор**  
**МП «Домовладение»**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_