

Договор № _____
о предоставлении услуг по содержанию и обслуживанию апартаментов

д. Гигирево

«__» _____ 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЖЕМЧУЖИНА-СЕРВИС» в лице генерального директора Кузнецова Дмитрия Геннадьевича, действующего на основании устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация, с одной стороны, и**

_____ собственник помещения–апартаментов № _____ корпуса _____, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, Никольское сельское поселение дер. Гигирево, турцентр «Жемчужина», дата рождения «__» _____ г., место рождения _____, паспорт _____, выдан _____, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу _____, основания права собственности _____ (именуемый в дальнейшем – **собственник помещений-апартаментов**);

в целях осуществления деятельности по управлению апартаментами в указанном корпусе (далее – корпусе) заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора и общие положения

1.1. Управляющая организация по заданию собственников помещений-апартаментов в течение срока действия Договора, за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению корпусом, расположенным на территории жилого комплекса «Жемчужина», а именно:

а) оказывать услуги и выполнять работы по управлению корпусом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений-апартаментов в корпусе (далее – общее имущество), содержанию территории жилого комплекса «Жемчужина» (далее – содержание территории) в порядке, установленном в разделе 3.1. Договора;

б) предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений-апартаментов и иным лицам, пользующимся помещениями-апартаментами в корпусе (далее – потребителям), в порядке, установленном в разделе 3.2. Договора;

в) осуществлять иную, направленную на достижение целей управления корпусом деятельность (далее – иная деятельность), в порядке, установленном в разделе 3.3 Договора.

1.2. Основные характеристики корпуса на момент заключения Договора приведены в Приложении № 2 к Договору.

1.3. Состав общего имущества корпуса и его техническое состояние указаны в Приложении № 3 к Договору.

1.4. Управление корпусом, исходя из его технического состояния и задания собственников помещений-апартаментов, осуществляется по Договору в целях сохранения корпуса в существующем состоянии, отвечающем требованиям надлежащего содержания общего имущества в корпусе.

1.5. Информация об Управляющей организации, в т.ч. о её службах, контактных телефонах, и другая, приведена в Приложении № 1 к Договору.

1.6. Актуализация указанной информации (фиксация сведений о новых собственниках помещений-апартаментов, о смене собственников, о прекращении права собственности на помещения, о вселении или выселении граждан.) осуществляется Управляющей организацией путем ведения аналогичного реестра, включающего в себя необходимую информацию, но не являющегося неотъемлемой частью Договора.

1.7. Местом исполнения настоящего договора является местонахождение помещения-апартаментов собственника, для которого предоставляются жилищно-коммунальные услуги, предусмотренные настоящим Договором.

2. Порядок взаимодействия собственников помещений-апартаментов и Управляющей организации

2.1. Собственники помещений-апартаментов и Управляющая организация при осуществлении деятельности, предусмотренной Договором, руководствуются Гражданским кодексом Российской Федерации, принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами, нормами иного законодательства и иных правовых актов, относящихся к деятельности по управлению корпусом, а так же предписаниями государственных органов, выдаваемыми в адрес собственников помещений-апартаментов или Управляющей организации при осуществлении контрольных проверок деятельности по управлению корпусом. Правоотношения строятся по аналогии Жилищного кодекса РФ (ст.7 ЖК РФ).

2.2. Собственники помещений-апартаментов в целях взаимодействия с Управляющей организацией по вопросам управления корпусом вправе определить старшего по корпусу, либо иное уполномоченное собственниками лицо (далее - Представителя собственников).

2.3. Управляющая организация в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений-апартаментов и иных лиц, приобретающих помещения-апартаменты и (или) пользующихся помещениями-апартаментами в корпусе. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства.

2.4. Привлечение Управляющей организацией для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) осуществляется Управляющей организацией самостоятельно.

2.5. Собственники помещений-апартаментов и Управляющая организация совместно участвуют в организации и проведении годовых и внеочередных общих собраний собственников помещений-апартаментов в корпусе (далее – общее собрание собственников), если принятие решений такими собраниями необходимо в целях исполнения, изменения, прекращения Договора.

2.6. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется собственниками помещений-апартаментов и Представителями собственников.

2.7. Управляющая организация представляет собственникам помещений-апартаментов ежегодный отчет о выполнении условий Договора путем его размещения в порядке и в сроки, установленные действующим законодательством РФ.

3. Порядок осуществления деятельности по управлению корпусом, содержанию и ремонту общего имущества, содержанию территории и иной деятельности

3.1. Порядок выполнения работ и оказания услуг по управлению корпусом, содержанию и ремонту общего имущества, содержания территории порядок их приемки:

3.1.1. Перечень выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг по управлению корпусом, содержанию и ремонту общего имущества, содержанию территории (далее – Перечень работ, услуг) на весь период действия Договора, приведен в Приложении № 4 к Договору и включает:

- Перечень работ, услуг по управлению корпусом и содержанию общего имущества;
- Перечень работ по текущему ремонту общего имущества;
- Перечень работ по содержанию территории;
- Непредвиденные работы текущего и капитального характера.

Перечень работ по установке отсутствующих общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, а также по капитальному ремонту общего имущества на дату заключения Договора собственниками помещений-апартаментов не утвержден.

3.1.2. Периодичность и сроки выполнения работ, оказания услуг (далее - график выполнения работ, оказания услуг) включенных в Перечень работ, услуг по управлению корпусом и содержанию общего имущества приведены в указанном Перечне и согласованы Сторонами на весь срок действия Договора.

3.1.3. Перечень минимально необходимых работ, услуг для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в корпусе не подлежит изменению в течение всего срока действия Договора.

3.1.4. Перечень работ, услуг предусматривает выполнение непредвиденных работ, которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть при заключении Договора и необходимость выполнения которых может возникнуть в период действия Договора.

3.1.5. Сдача-приемка выполненных работ, оказанных услуг, предусмотренных п.3.1.4 Договора, удостоверяется актами выполненных работ, оказанных услуг, подписанными Управляющей организацией и Представителем собственников, принимающим работы. Акты составляет Управляющая организация.

В случае неявки Представителя собственников для приемки работ, услуг, или не подписания акта без обоснованных причин в течение 5 рабочих дней со дня его составления, акт выполненных работ, оказанных услуг подписывается Управляющей организацией в одностороннем порядке. Работы, услуги, удостоверенные односторонним актом в указанных случаях, считаются принятыми собственниками.

3.2. Порядок предоставления и учет потребления коммунальных услуг:

3.2.1. Управляющая организация предоставляет собственникам помещений-апартаментов и потребителям следующие коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, газоснабжение, вывоз и утилизация ТКО, коммунальные услуги на ОДН, путем заключения Управляющей организацией от своего имени в интересах собственников помещений-апартаментов и потребителей договоров с ресурсоснабжающими и специализированными организациями.

3.2.2. Условия предоставления собственникам помещений-апартаментов коммунальных услуг определяются в соответствии с утвержденными Правительством Российской Федерации Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.2.3. Стороны согласовывают дополнительные условия, подлежащие исполнению, в том числе потребителями, в части учета потребляемых коммунальных услуг: сроки снятия показаний приборов учета,

порядок представления соответствующей информации, представление сведений о количестве проживающих и др.

3.3. Порядок осуществления иной деятельности:

3.3.1. Иная деятельность заключается в обеспечении Управляющей организацией выполнения для потребителей следующих видов работ и оказания следующих видов услуг (далее – иные работы, услуги):

- организация охранных услуг территории жилого комплекса «Жемчужина».

3.3.2. Работы, услуги, не поименованные в п.3.3.1 Договора, условия и порядок их выполнения, оказания устанавливаются решением общего собрания собственников с оформлением Сторонами дополнительного соглашения к Договору.

4. Порядок определения цены договора

4.1. Цена Договора устанавливается в размере:

- стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению корпусом, содержанию и ремонту общего имущества, содержанию территории, охранных услуг, определяемой в порядке, указанном в п.4.2. Договора;

- стоимости предоставленных коммунальных услуг, определяемой в порядке, указанном в п.4.6. Договора.

4.2. Стоимость выполненных работ, оказанных услуг по управлению корпусом, содержанию и ремонту общего имущества, содержанию территории, охранных услуг определяется Управляющей организацией ежемесячно, исходя из планово-договорной стоимости соответствующих работ, услуг, определяемой в порядке, установленном в п.4.3. Договора.

4.3. Планово-договорная стоимость работ, услуг по управлению корпусом, содержанию и ремонту общего имущества, содержанию территории, охранных услуг, определенная на дату заключения Договора, указывается в Приложении № 5 к Договору, а во второй и последующие годы действия Договора ежегодно может увеличиваться на процент индексации тарифов и цен на коммунальные услуги в пределах установленных Правительством Московской области.

4.4. Уменьшение стоимости работ, услуг по управлению корпусом, содержанию и ремонту общего имущества в связи с экономией Управляющей организации не производится, за исключением случаев некачественного выполнения таких работ, услуг. Под экономией Управляющей организации понимается разница между планово-договорной стоимостью работ, услуг и суммой фактических затрат на выполнение работ, оказание услуг.

4.5. Расходы Управляющей организации по выполнению непредвиденных неотложных работ, принятых уполномоченным лицом в порядке, в размере стоимости работ, не учтенной при установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, подлежат возмещению Управляющей организации собственниками помещений-апартаментов соразмерно его доле в общем имуществе корпуса.

4.6. Стоимость коммунальных услуг определяется ежемесячно исходя из объема (количества) фактически предоставленных в расчетном месяце коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством для расчетов за коммунальные услуги (далее – регулируемые тарифы), с учетом перерасчетов и изменений платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.7. По требованию потребителей Управляющая организация обязана составить акт установления факта не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

5. Порядок внесения платы

5.1. Плата за содержание и ремонт помещения-апартамента, коммунальные услуги, содержание территории и иные работы, услуги, (далее - плата по Договору) вносится лицами, обязанными вносить такую плату в соответствии с жилищным законодательством и Договором (далее – плательщики), в Управляющую организацию.

5.2. Срок внесения платы по Договору устанавливается до 15 числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем.

5.3. Плата по Договору, если иное не установлено условиями Договора, вносится на основании расчетных и платежных документов, составляемых Представителем Управляющей организации по расчетам с потребителями, и предъявляемых к оплате плательщикам до 10 числа месяца, следующего за расчетным.

5.4. Неиспользование собственником или иным потребителем помещения-апартаментов не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт помещения-апартаментов, содержание территории, охранных услуг, платы за коммунальную услугу – отопление, вывоз и утилизация ТКО, а так же оплаты коммунальных услуг на ОДН.

5.5. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения Плательщиком платы по Договору, Управляющая организация вправе начислять пени в соответствии с п.14 ст.11 Жилищного кодекса РФ.

5.6. Оплата производится Плательщиком в Управляющую организацию путем безналичного и наличного расчета.

6. Права и обязанности по Договору

6.1. Управляющая организация обязана:

6.1.1. Осуществлять управление корпусом в соответствии с условиями Договора и законодательством Российской Федерации в интересах собственников помещений-апартаментов.

6.1.2. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание корпуса и устранять аварии, а также выполнять заявки собственника помещения-апартаментов или потребителя в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.1.3. Обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества.

6.1.4. Хранить и актуализировать техническую документацию на корпус и иные, связанные с управлением корпуса документы, вносить в техническую документацию изменения, отражающие информацию о выполняемых работах и о состоянии корпуса в соответствии с результатами проводимых осмотров и выполняемых работ.

6.1.5. Организовать и вести прием собственников помещений-апартаментов и потребителей по вопросам, касающимся управления корпусом.

6.1.6. Производить перерасчет платы за содержание и ремонт помещений-апартаментов и за коммунальные услуги в соответствии с порядком, установленным Договором.

6.1.7. По требованию потребителей в т.ч. с участием Представителя производить сверку платы по Договору и выдачу справок, подтверждающих правильность начисления платы, а также правильность начисления установленных Договором неустоек (штрафов, пени.)

6.1.8. На основании письменной заявки потребителя направлять своего специалиста (представителя) для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу и (или) имуществу и (или) помещению(ям) собственника (потребителя).

6.1.9. Выполнять дополнительные работы, необходимость которых возникнет при обслуживании корпуса при условии подтверждения необходимости Представителем Собственников, либо объявлениями или иным способом уведомлять Собственников о необходимости таких работ для соблюдения действующих Правил и установленных требований и отказе их Представителя от подписания соответствующих актов.

6.1.10. Управляющая организация не обязуется привести корпус (общее имущество собственников) в надлежащее состояние, если оно не является таковым в момент заключения договора, либо не могло быть установлено в момент заключения договора, кроме случая, когда собственники обеспечили финансирование работ в согласованном объеме и произвели его в согласованные сроки.

6.1.11. Капитальный ремонт производится по отдельному решению Собственников с составлением отдельного протокола Общего собрания Собственников и отдельного договора.

6.2. Управляющая организация вправе:

6.2.1. Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников и ее производственных возможностей, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества корпуса.

6.2.2. Давать Собственникам разъяснения по составляющим структуры взимаемых платежей.

6.2.3. В случае выявления надзорными органами отклонений от требований норм и Правил, решение об изменении приоритета работ принимается Представителями собственников с уведомлением соответствующего надзорного органа. При необходимости вопрос выносится на общее собрание Собственников помещений-апартаментов.

6.2.4.Требовать от Собственников помещений-апартаментов уведомлять руководство Управляющей организации о количестве лиц, находящихся в гостях и сроках их пребывания для корректировки оплаты за потребление ресурсов, а в обоснованных случаях проводить проверки утаивания таких фактов.

6.2.5. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в апартаментах Собственника лиц, не внесенных в списки для оплаты по Договору, после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения плательщика вправе произвести расчет по фактическому количеству проживающих.

6.2.6. В случае несоответствия данных, имеющихся в Управляющей организации и информации, предоставленной Собственником проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании и после получения ответа на запросы, направленные в компетентные организации.

6.2.7.Взыскивать с должников сумму неплательщиков, пени и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

6.2.8.В случае необходимости проведения дополнительных работ, вызванных актами вандализма или для ликвидации последствий нарушений требования различных Правил, при которых виновник не установлен, взыскивать издержки со всех плательщиков пропорционально их долям в общедомовой собственности.

6.2.9.Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в корпусе, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников, о чем Управляющая организация обязана немедленно проинформировать Представителя Собственников.

6.2.10.Выполнение аварийных работ осуществляется за счет любых средств, поступивших ранее на счет Управляющей организации. Информирование Собственников о проведении работ осуществляется путем вывешивания уведомлений на входных дверях каждого подъезда.

6.2.11.В случае, если порядок финансирования Собственниками не определен и Управляющей организацией такие работы были выполнены в целях предупреждения нарушения безопасного проживания собственников помещений-апартаментов и сохранности имущества Собственников Управляющая организация вправе предъявить расходы на проведение таких работ Собственникам для их оплаты в месяце следующем за месяцем, в котором данные работы были выполнены.

6.2.12.Подтверждением необходимости проведения таких работ является акт планового или внепланового осмотра корпуса. Подтверждением стоимости выполненных работ является расчет стоимости работ, произведенный Управляющей организацией.

6.2.13.Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей по настоящему Договору как установленных настоящим Договором, так и исходящих из норм Жилищного Кодекса РФ и принятых в его исполнение правовых актов.

6.2.14.Не выполнять работы и услуги, не предусмотренные предметом настоящего договора, без определения Собственниками источников финансирования выполнения таких работ.

6.2.15.Управляющая организация совместно с ресурсоснабжающими организациями в рамках заключенных Договоров вправе ограничивать, приостанавливать предоставление коммунальных ресурсов и услуг в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

6.2.16.Управляющая организация вправе заключить договоры с любой организацией на начисление платы за услуги или ресурсы для Собственников на осуществление иных функций, связанных с получением от Собственников оплаты работ и услуг.

6.2.17.Распоряжаться средствами, полученными за счет экономии предоставляемых услуг (ресурсосбережение, минимизация затрат, перерасчеты платежей, корректировка платежей и др.) до конца финансового года.

6.2.18.Без каких-либо согласований размещать соответствующие технические службы, не опасные материалы, оборудование и инструмент, необходимые для осуществления эксплуатации корпуса, в помещениях и их частях, являющихся общим имуществом Собственников.

6.2.19.Направлять своих работников и получать доступ в помещение-апартаменты собственников в заранее согласованные с ними время для проведения работ, осмотра инженерного оборудования, коммуникаций и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета, а также для ликвидации аварий (в любое время).

6.2.20.При нанесении ущерба общему имуществу, благоустройству территории и т.п. Управляющая организация вправе составлять акты по фактам нарушения проживающими или третьими лицами любых действующих Правил и при отсутствии установления конкретного нарушителя получать компенсацию со всех собственников пропорционально их долям в собственности.

6.2.21.При отказе вызванного на место Представителя Собственников от подписи под актом, подтверждающим факт нарушения, производить фото-, кино-документирование, привлекать экспертов и представителей иных не заинтересованных организаций для подтверждения факта нарушения.

6.2.22.При отказе Собственников от оплаты затрат, понесенных Управляющей организацией, при устранении подтвержденных нарушений, Управляющая организация обращается в Административно-технический надзор (АТН), или в суд для наказания необъективных Представителей Собственников и взыскания причитающихся сумм.

6.3 Собственники помещений-апартаментов и иные потребители обязаны:

6.3.1. Нести обязанности, исходящие из норм гражданского законодательства, жилищного законодательства и изданных в их исполнение правовых актов, и из положений настоящего Договора.

6.3.2. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества.

6.3.3. Подчиняться решениям общего собрания Собственников и законным требованиям представителей Управляющей организации.

При признании факта совершенного нарушения Правил проживания или иных обязательных для исполнения Правил, полностью оплачивать услуги Управляющей организации по ликвидации последствий нарушения (нарушений).

6.3.4. В случае длительного временного отсутствия предоставлять Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), которые могут обеспечить доступ к помещениям-апартаментам Собственника при его отсутствии более 24 часов в случае необходимости устранения аварийных ситуаций.

6.3.5. Предоставить в Управляющую организацию в срок не более недели с момента вступления в права копию свидетельства о государственной регистрации права собственности на помещения-апартаменты или иные основания пользования помещением.

6.3.6. Соблюдать правила содержания животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел. При содержании животных в помещении обеспечивать соблюдение санитарно-гигиенических требований, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне помещения-апартамента. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на территории жилого комплекса «Жемчужина».

6.3.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, а также в срок 3 месяца с момента подписания договора убрать или узаконить все перегородки на лестничных клетках и лестничных площадках, и другие перепланировки, не предусмотренные проектом.

6.3.8. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши.

6.3.9. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования, на лестничных маршах и площадках вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрывоопасные и пожароопасные вещества и предметы.

6.3.10. В случае необходимости удаления из помещения большого количества строительного мусора при проведении строительно-ремонтных работ, крупногабаритных предметов, старой мебели и т.п. Собственник обязан обратиться в Управляющую организацию для оказания ему дополнительных услуг, либо в любую организацию, осуществляющую такие услуги с заключением отдельного договора.

6.3.11. При выявлении Управляющей организацией выброшенного строительного или крупногабаритного мусора, собственник которого не определен, нести издержки по его уборке и вывозу пропорционально доле в общем имуществе.

6.3.12. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций корпуса, загрязнению придомовой территории.

6.3.13. При обнаружении неисправностей санитарно-технического, газового, лифтового и иного оборудования, находящегося в помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительному сообщению в дежурно-диспетчерскую службу Управляющей организации или специализированную службу.

6.3.14. Своевременно и полностью вносить обусловленную Договором плату за ресурсы или коммунальные услуги (с учетом всех пользователей ресурсами или услугами), компенсационные платежи за дополнительные работы, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений-апартаментов.

6.3.15. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос каких-либо инженерных сетей и коммуникаций;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы, машины и механизмы мощностью, превышающей технологические возможности электрической сети, установки электрических автоматов;

в) без согласования и получения технических условий не устанавливать дополнительные секции приборов отопления, иные нагреватели, полотенцесушители, не менять их на приборы иного типа и характеристик;

г) не сливать теплоноситель из системы отопления (если только проектом не предусмотрена открытая система теплоснабжения);

д) без согласования с Управляющей организацией не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учета ресурсов, не нарушать установленный в корпусе порядок распределения потребленных ресурсов, приходящихся на помещения; е) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общедомового имущества, систем, оборудования, коммуникаций, приборов учета, помещений и конструкций корпуса, не производить переустройство или перепланировку помещений без согласования в установленном порядке;

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

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

и) не создавать повышенного шума в помещениях-апартаментах и местах общего пользования, а также в ночное время на прилегающей территории – шума или избыточного освещения;

к) до начала работ информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения-апартамента, реконструкции и переносе инженерных систем и коммуникаций;

л) не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории;

м) при проведении Собственниками работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии настоящим Договором;

н) нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов при получении коммунальных услуг;

о) своевременно производить замену или поверку приборов учета, находящихся в апартаментах и извещать об этом Управляющую организацию с дальнейшим их актированием.

6.3.16. Осуществлять общественный контроль соблюдения остальными Собственниками условий договора и требований Правил.

6.3.17. При выявлении любых нарушений требований Правил или условий договора Представитель Собственников по обращению Управляющей организации составляет акт и направляет его в виде предупреждения нарушителю, либо, при неоднократном или грубом нарушении письменно поручает Управляющей организации от имени Собственников предъявить претензии через судебные органы. До вынесения решения судом судебные издержки оплачивают все собственники.

6.3.18. Предоставлять Управляющей организации в срок не более трех рабочих дней сведения:

- об изменении количества лиц, проживающих в помещении (-ях), включая временно проживающих;

6.3.19. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ снятия показаний приборов учета, в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а для ликвидации аварий - в любое время.

6.3.20. Присутствовать в помещении при проведении представителями Управляющей организации работ, для устранения сомнений в возможности хищения имущества.

6.3.21. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в корпусе.

6.3.22. Выбрать на общем собрании собственников помещений-апартаментов уполномоченное собственниками лицо (лица) для представления интересов всех Собственников помещений-апартаментов перед Управляющей организацией, обеспечении контроля выполнения Управляющей организацией, Собственниками, арендаторами, поставщиками и подрядчиками условий соответствующих договоров.

6.4 Собственники имеют право:

6.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору с помощью избираемых в установленном порядке Представителей (личный контроль каждым собственником не допускается) в порядке, определенном настоящим Договором.

6.4.2. По приглашению Управляющей организации совместно с избранными Представителями Собственников участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, наблюдениях, осмотрах, проверках и т.п.) проводимых на общем имуществе корпуса, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением Управляющей организацией или привлеченными ею юридическими или физическими лицами обязанностей по настоящему Договору.

6.4.3. Знакомиться с ежегодным отчетом Управляющей организации о выполнении настоящего Договора, размещенном в общедоступном месте, либо переданного Управляющей организацией любому из Представителей собственников.

6.4.4. В установленном порядке поручать вносить платежи по настоящему Договору арендатору помещения-апартаментов в случае сдачи его в аренду или иным лицам.

6.4.5. Заключать с Управляющей организацией отдельные договоры на работы и услуги, связанные, либо не связанные с выполнением обязанностей по настоящему договору.

6.4.6. При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные приборы учета ресурсов и (или) коммунальных услуг с обязательным получением технических условий в Управляющей организации.

7. Ответственность по Договору

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных Договором, Управляющая организация, собственники помещений-апартаментов и иные потребители несут ответственность в порядке, установленном действующим законодательством и Договором.

7.2. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы по Договору плательщики обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере: 1/300 с 31 по 90 день, 1/130 – с 91 дня по день фактической оплаты - ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

8. Условия изменения и расторжения Договора

8.1. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями к Договору путем утверждения условий таких дополнительных соглашений на общем собрании собственников при обязательном их согласовании с Управляющей организацией и подписании такого дополнительного соглашения Управляющей организацией. Порядок вступления в силу указанных в настоящем пункте дополнительных соглашений определяется условиями таких соглашений.

8.2. Договор может быть расторгнут при смене собственника помещения-апартаментов.

8.3. Договор прекращает свое действие в случае смены управляющей организации, при условии заключения такой управляющей организацией договоров с ресурсоснабжающими организациями, и с момента вступления ею к выполнению работ по содержанию корпуса.

8.4. При расторжении Договора, задолженность плательщиков перед Управляющей организацией, имеющаяся на дату расторжения Договора, подлежит оплате Управляющей организации на основании платежных документов, ежемесячно предоставляемых должникам Управляющей организацией, до полного погашения задолженности.

9. Порядок разрешения споров

9.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия по спорным вопросам.

9.2. Неурегулированные сторонами споры и разногласия, возникающие при исполнении Договора, разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Управляющей организации в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10. Порядок подписания и хранения Договора.

10.1. Подписание Договора осуществляется в следующем порядке:

Договор заключается со всеми собственниками.

Письменная форма договора считается соблюденной, если письменное предложение заключить договор принято путем совершения лицом, получившим предложение заключить договор, действий по выполнению условий такого договора (п. 3 ст. 434, п. 3 ст. 438 ГК РФ).

10.2. Все Приложения к Договору, являются неотъемлемой частью Договора и действуют на период, указанный в них или установленный Договором.

10.3 К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1- Информация об Управляющей организации;

Приложение № 2 - Основные характеристики корпуса;

Приложение № 3 - Состав общего имущества корпуса;

Приложение № 4 - Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту Общего имущества корпуса.

Приложение № 5 - Планово – договорная стоимость работ, услуг по управлению корпусом, содержанию и ремонту общего имущества.

Приложение № 6 - Акт разграничения ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственником.

10.4. Собственник помещения-апартаментов вправе ознакомиться с содержанием приложений к Договору по месту их нахождения у Управляющей организации, либо на официальном сайте Управляющей организации: жемчужина-сервис.рф

11. Заключение и срок действия Договора

11.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента подписания Договора между Управляющей организацией и собственником помещения-апартаментов.

11.2. Договор заключается сроком на один год.

11.3. При отсутствии письменного отказа одной из Сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотре за три месяца до его окончания указанного в предыдущем пункте срока действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях или с учетом принятых в процессе его исполнения изменений и дополнений.

11.4 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Все экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

11.5 Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью и подлежат изменению и дополнению в порядке, предусмотренного для Договора.

12. Адреса и реквизиты сторон:

Управляющая организация:

**Общество с ограниченной ответственностью
«ЖЕМЧУЖИНА-СЕРВИС»**

ОГРН 1035006463469

ИНН/КПП 5032087229/503201001

Адрес: 143059, Московская область,
Одинцовский р-н, дер. Гигирево, тер. Турцентр
«Жемчужина», корпус «Г», помещение № 62

Наименование Банка: ПАО «Сбербанк России»

г. Москва

Р/счет: 407 028 107 402 900 036 37

Кор.сч.: 301 018 104 000 000 00 225

БИК: 044 525 225

Телефон: 8(495)992-98-36

Эл. почта: gemchygina21@yandex.ru

Генеральный директор

_____ Д.Г. Кузнецов

МП

Собственник помещения-апартаментов

№ _____ корпус _____ ,

по адресу: Московская область, Одинцовский р-н,
дер. Гигирево, турцентр «Жемчужина»

_____/_____/_____
(подпись) / (Ф.И.О.)