**ДОГОВОР № 17/12-15**

**УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

 **г. Яхрома**

 **12.01.2015 г.**

 Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Яхонт» в лице Генерального директора Левченко Сергея Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Управляющая компания", с одной стороны, и Собственники жилых помещений (Приложение №1) в многоквартирном доме\_(МКД) №17 по ул. Бусалова города Яхрома Дмитровского района МО, действующие на основании правоустанавливающих документов, именуемые в дальнейшем «Собственники», согласно решения собственников помещений, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. В соответствии с условиями настоящего договора управления многоквартирным домом Управляющая компания по заданию Собственников в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в этом доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в этом доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

1.2. В рамках исполнения Управляющей компанией обязательств, предусмотренных пунктом 1.1. настоящего договора, Собственники возлагают на Управляющую компанию следующие полномочия:

 1.1.1. выбор обслуживающих и ресурсоснабжающих организаций, а также заключение с ними договоров в интересах, от имени и за счет Собственников, по которым абонентами-потребителями будут являться Собственники.

 1.1.2. представление интересов Собственников в органах государственной власти и местном самоуправлении, контрольных, надзорных и иных органах, перед Обслуживающими и другими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего договора.

1.3. Стороны при исполнении настоящего договора руководствуются условиями настоящего договора, а также нормами Гражданского и Жилищного кодексов Российской Федерации (далее – ГК РФ и ЖК РФ, соответственно), Правилами, регулирующими отношения наймодателей и нанимателей жилых помещений, Правилами пользования жилыми помещениями гражданами, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и другим нормативно-правовыми актами.

1.4. Общая площадь квартир многоквартирного дома составляет 6 968,20 кв. м.

1.5 Состав общего имущества многоквартирного дома, согласно ст. 36 ЖК РФ, в отношении которого будет осуществляться управление и обслуживание (далее - общее имущество в многоквартирном доме), является общедолевой собственностью в данном доме, не является частями квартир и предназначено 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);

- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома;

- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения,

-земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.6. Содержание и текущий ремонт Общего имущества осуществляется Управляющей компанией в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора, на основании Перечня работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, согласно Приложения № 2 к Договору, на основании нормативных правовых актов, принятых Правительством РФ и Федеральными органоми исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ, в соответствии с минимальным перечнем услуг, утвержденным Правительством РФ и решением Собственников МКД.

1.7. Управляющая компания в 1-м квартале года следующего за отчетным, предоставляет Собственникам отчет о работе за истекший период. Председатель Совета МКД, выбранный на Общем собрании Собственников помещений, в 7-ми дневный срок подписывает Отчет и возвращает один экземпляр в Управляющую компанию. Если в указанный срок в Управляющую компанию не поступил мотивированный отказ о приемке Отчета, то Отчет считается принятым.

1.8. Отношения Управляющей компании с Собственниками нежилых помещений по настоящему договору строятся следующим образом:

1.9. Если нежилое помещение находится во владении одного лица (в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении), то на такое лицо распространяются в полном объеме все условия настоящего договора, устанавливающие обязанности и ответственность для Собственников жилых помещений.

**2. Права и обязанности сторон**

 **2.1. Управляющая компания обязана:**

2.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом с 12.01. 2015 года, после подписания настоящего договора.

2.1.2. Осуществлять прием работ и услуг, выполненных и оказанных обслуживающими и прочими организациями по заключенным с ними договорам.

2.1.3. Участвовать во всех проверках и обследованиях МКД, а также в составлении актов по фактам не предоставления и (или) некачественного предоставления услуг по содержанию и ремонту Общего имущества и предоставлению коммунальных услуг по настоящему договору.

2.1.4. Осуществлять начисление, сбор, разделение и перерасчет платежей Собственников за содержание, текущий и капитальный ремонт и прочие услуги.

2.1.5. Информировать Собственников через средства массовой информации либо путем вывешивания письменных извещений на информационных стендах (подъездах) об изменении размера платы за управление, содержание и ремонт Общего имущества дома, не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за управление, содержание и обслуживание Общего имущества дома.

2.1.6. Обеспечить Собственников информацией о телефонах диспетчерских (аварийных) служб, путем указания этой информации на платежных документах и размещения объявлений на информационных стендах (или табличках) МКД.

2.1.7. Обеспечить Собственникам оказание услуг при подготовке к паспортному учету.

2.1.8. Ежегодно, не позднее первого полугодия года, следующего за отчетным, на Общем собрании или заседании Совета МКД, с участием всех желающих собственников помещений МКД, или через доведение информации в общедоступных местах, предоставлять Собственникам отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

2.1.9. Осуществлять ведение технической документации на дом и инженерные сооружения (при их наличии).

2.1.10. Осуществлять заключение и обеспечение договоров найма и аренды Общего имущества дома, с последующим расходованием денежных средств, полученных от хозяйственной деятельности с использованием Общего имущества, на содержание, текущий и капитальный ремонт, а также на иные цели, устанавливаемые решением Общего собрания Собственников многоквартирного дома или решением Совета МКД.

2.1.11. По требованию Собственника выдавать справки о составе его семьи с указанием количества проживающих в жилом помещении, отсутствии (наличии) задолженности и иную информацию в пределах компетенции Управляющей компании, при предъявлении Собственником документов, удостоверяющих личность, правоустанавливающих документов на помещение.

2.1.12. Осуществлять контроль над качеством и сроками выполнения работ, порученных организациям, оказывающим услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с критериями качества, установленными договором с такой организацией, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, требованиями ГОСТов, СНиПов и СанПиНов.

2.1.13. Осуществить контроль за качеством предоставляемых ресурсоснабжающими организациями коммунальных услуг.

2.1.14. Выполнять прочие функции и обязанности, связанные с защитой прав и интересов Собственников помещений.

2.1.15. Осуществлять рассмотрение жалоб Собственников на действие (бездействие) обслуживающих и прочих организаций.

2.1.19. Осуществлять подготовку и предоставление Собственникам предложений по вопросу текущего и капитального ремонта, реконструкции Общего имущества.

 **2.2. Управляющая компания имеет право:**

2.2.1. Осуществлять контроль за использованием по назначению жилого (нежилого) помещения и мест общего пользования.

2.2.2. Производить осмотры состояния инженерного оборудования жилого (нежилого) помещения, поставив в известность Собственника о дате и времени такого осмотра.

2.2.3. Определять периодичность выполнения необходимых работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества, на основании актов обследований многоквартирного дома, решения Общего собрания и заявок Собственников, а также объема поступивших средств от Собственников.

2.2.4. Выдавать Собственникам предписание (предупреждение) о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещения и общего имущества не по назначению, либо с ущемлением прав и интересов других Собственников. В случае невыполнения предписания, Управляющая компания имеет право обратиться в суд либо в орган местного самоуправления о решении вопроса по прекращению права собственности на бесхозяйственное содержание жилого помещения, согласно ст. 293 ГК РФ.

2.2.5. Проводить плановые и внеплановые обследования и проверки санитарно-технического содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

2.2.6. Доступа в помещения Собственников для обследования, обслуживания и ремонта общедомовых инженерных сетей, предназначенных для обслуживания более одного помещения, согласовав производимые мероприятия с Собственником, согласно Правил пользования жилыми помещениями, Правил предоставления коммунальных услуг гражданам .

2.2.7. По решению Общего собрания Собственников или Совета МКД инвестировать средства в общее имущество с их последующим возмещением Собственниками.

2.2.8. Использовать, с согласия Собственников, нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников, для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества.

2.2.9. Принимать решение, с учетом предложений Собственников, о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, имеющих первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан.

2.2.10. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, утвержденного Договором, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранения последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, о чем Управляющая компания обязана проинформировать Собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества или капитальному ремонту. Информирование собственников осуществляется путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда либо стендах.

2.2.11. Выполнять условия договора только в рамках поступивших денежных средств от Собственников.

2.2.12. Применять меры, предусмотренные законодательством РФ, в случае нарушения Собственниками сроков оплаты предоставленных услуг, требовать устранения задолженности с Собственников по оплате предоставленных услуг. В случае неоплаты услуг более трех месяцев Управляющая компания вправе приостановить подачу какой либо из услуг собственнику, за исключением услуг приостановление которых не допускается Законодательством РФ, вплоть до полного погашения образовавшейся задолженности, а также Управляющая компания вправе обращаться в суд для взыскания образовавшейся задолженности по оплате услуг.

2.2.13. Выполнять дополнительные работы, не предусмотренные перечнем работ и услуг, утвержденным Договором, на основании дополнительного соглашения и за дополнительную плату, согласно ст. 158 ЖК РФ.

 2.2.14. Вносить постатейные изменения в смету расходов на коммунально-эксплуатационное обслуживание без уведомления Потребителя, если это не ведет к изменению общей стоимости работ и услуг по Договору, а также не влияет на качество и своевременность предоставляемых услуг.

 2.2.15. Организовать приостановку предоставления коммунальных услуг, предусмотренных настоящим договором, в случае неисполнения Собственниками обязательств по оплате в установленный договором срок в соответствии с законодательством.

 **2.3. Собственник обязан:**

2.3.1. Самостоятельно нести бремя по содержанию принадлежащего ему имущества (в том числе общего, пропорционально площади занимаемого Собственником помещения), независимо от наличия зарегистрированного права собственности и проживания в жилом помещении, согласно ст. 39 ЖК РФ.

2.3.2. Своевременно, не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным, перечислять денежные средства по оплате предоставленных услуг, на специальный банковский счет Управляющей компании, указанный в счетах-извещениях. Оплачивать другие услуги, предоставленные в соответствии с решением Общего собрания Собственников многоквартирного дома, согласно ст. 155 ЖК РФ.

2.3.3. Своевременно предоставлять Управляющей компании достоверные сведения о количестве лиц, проживающих в принадлежащем ему жилом помещении.

2.3.4. На период отсутствия проживающих в жилых помещениях или не предоставления нежилых помещений в пользование иным лицам, оплачивать Управляющей компании работы, услуги по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с порядком установленным разделом 3 настоящего договора.

2.3.5. При заключении договоров социального найма или найма, в период действия договора, Собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

2.3.6. Обеспечить доступ в помещение для обследования конструктивных элементов, обслуживания и ремонта внутренних инженерных сетей, предназначенных для обслуживания более одного помещения, в том числе для устранения аварийных ситуаций, согласно Правил пользования жилыми помещениями, Правил предоставления коммунальных услуг гражданам .

2.3.7. Предоставлять Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия собственника на случай проведения аварийных и иных работ. В случае возникновения препятствий доступа в занимаемые помещения, представителями Управляющей компанией составляется акт. При этом, в случае возникновения аварийной ситуации и причинения ущерба Собственникам, третьим лицам, Управляющая компания не несет ответственности за причиненный ущерб Собственнику и третьим лицам. На Собственника, не предоставившего доступа в занимаемое помещение, возлагается ответственность за причиненный ущерб по его вине Собственникам и третьим лицам, а также по оплате недопоставленных услуг за весь период недопоставки.

2.3.8. Собственник обязан предоставить и обеспечить доступ к общедомовым инженерным коммуникациям, расположенным в помещении Собственника. В случае, если общедомовые инженерные коммуникации закрыты облицовочными материалами, Собственник обязан за свой счет демонтировать их и обеспечить доступ. Расходы на данные работы Управляющей компанией не возмещаются.

2.3.9. При возникновении аварии в помещении Собственника вследствие засора канализации, аварии в системе водоснабжения, энергоснабжения и других коммуникациях по вине Собственника, последний обязан принять меры по устранению аварии за свой счет. Собственник несет ответственность за вред, причиненный по его вине третьим лицам. Авария должна быть устранена Собственником или Управляющей компанией за счет Собственника.

2.3.10. Соблюдать Правила пожарной безопасности, Правила пользования жилыми помещениями, Правила содержания и пользования общим имуществом многоквартирного дома, Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда,

2.3.11. Содержать балконы и лоджии в надлежащем состоянии, не допускать разрушение конструкций. В зимний период по мере накопления снега на балконах и козырьках балконов очищать балконы и козырьки от снега и сосулек, соблюдая технику безопасности по отношению к третьим лицам.

2.3.12. Самостоятельно производить утепление принадлежащего Собственнику жилого (нежилого) помещения.

2.3.13. Обеспечить надлежащее содержание и в случае необходимости замену приборов учета коммунальных услуг за свой счет, согласно ст.ст. 290 ГК РФ, 36 ЖК РФ, п. 5.6.2 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда в РФ.

2.3.14.Ознакомить всех совместно проживающих с ним лиц с условиями настоящего договора и обеспечить выполнение этих условий данными людьми.

2.3.15. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту, находящихся в собственности помещений, а также устройств, находящихся в них и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, уведомить об этом Управляющую компанию.

2.3.16. Сообщать в Управляющую компанию о заключенных договорах найма.

  **2.4. Собственники имеют право:**

 2.4.1. На добросовестное и качественное обеспечение содержания многоквартирного дома.

2.4.2. На самостоятельное осуществление прав в пользовании жилым помещением.

2.4.3. Пользоваться льготами и компенсациями (субсидиями) по оплате жилищно-коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.

2.4.4. Принимать участие в Общих собраниях Собственников помещений многоквартирного дома.

2.4.5. В согласованные с ответственными лицами Управляющей компании сроки проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ, в том числе путем проведения соответствующих экспертиз.

2.4.6. Требовать от ответственных лиц Управляющей компании, в части взятых ими обязательств, устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

2.4.7. Принимать решение с учетом предложений Управляющей компании о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложениях, связанных с условием проведения капитального ремонта. Отношения, связанные с проведением капитального ремонта многоквартирного дома, регулируются отдельным договором, заключаемым Собственниками и Управляющей компанией после принятия соответствующего решения Собственниками в порядке, установленном ЖК РФ.

2.4.8. Привлекать представителя Управляющей компании для проведения осмотров, обследования санитарного и технического состояния жилых (нежилых) помещений и общего имущества, придомовой территории, а также для установления факта не предоставления и (или) предоставления жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества.

**3. Цена договора. Порядок определения цены договора. Порядок оплаты.**

3.1. Плата за содержание и ремонт помещений определяется исходя из стоимости соответствующих работ, услуг для каждого Собственника пропорционально доле, принадлежащего ему помещения в праве собственности Собственников таких помещений на Общее имущество.

3.2. Плата за жилое (нежилое) помещение для Собственников включает в себя плату за содержание и текущий ремонт, которая в свою очередь включает в себя плату за услуги по управлению многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с ЖК РФ.

Плата за коммунальные услуги включает в себя плату водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, по тарифам, устанавливаемым для соответствующих ресурсоснабжающих организаций.

3.3. Размер платы за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД принимается на Общем собрании Собственников. Размер тарифа на ремонт и содержание жилья может определяться в размере, установленном Администрацией города или предложенный на основе расчетов Управляющим и принятых Собственниками.

3.4. Стоимость услуг, определенных в пункте 3.2 настоящего договора индексируется в связи с инфляцией и/или изменения стоимости работ/услуг сторонних организаций, предоставляющих услуги по договорам, заключенным Управляющим для достижения целей управления МКД, но не чаще одного раза в год. Управляющая компания доводит до сведения Собственников информацию об изменении стоимости услуг.

3.5. Об изменении стоимости услуг Собственник считается оповещенным надлежащим образом с момента опубликования такой информации в средствах массовой информации и на сайте Управляющей компании. Управляющая компания может дополнительно уведомить об изменении стоимости услуг по договору размещением объявления в общедоступных местах, утвержденных решением Общего собрания.

3.6. Неиспользование Собственниками, нанимателями и иными лицами помещения не является основанием невнесения платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги.

3.7. Плата по настоящему договору вносится на специальный банковский счет, указанный в счете-извещении Управляющей компании не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным, на основании выставленного счета-извещения. Счет-извещение направляется Собственнику по месту нахождения помещения Собственника.

3.8. В случае несвоевременного внесения платежей за жилищно-коммунальные услуги, Собственник уплачивает пени в размере одной трехсотой действующей в момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка РФ, от невыплаченной в срок суммы за каждый день просрочки платежа. Управляющая компания предъявляет к оплате пени отдельной строкой в счете-извещении, ежемесячно выставляемой Собственнику, которая подлежит оплате одновременно с оплатой услуг.

**4. Ответственность Сторон**

4.1.При несоблюдении условий настоящего договора, виновная Сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. Управляющая компания несет ответственность по настоящему Договору в объемах взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в силу.

4.3. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей компании, которые возникли не по поручению Собственников. Управляющая компания не отвечает по обязательствам Собственников.

4.4.При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая компания после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе произвести расчет по количеству фактически проживающих.

4.5. Управляющая компания не несет ответственности за ущерб, возникший по причине неудовлетворительного технического состояния общего имущества, возникшего до заключения настоящего договора. (Акт разграничения ответственности сторон).

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

4.7. Управляющая компания не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если они возникли в результате:

 -противоправных действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;

 -использования общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

 -не выполнения Собственниками своих обязательств по настоящему договору;

 -аварий, произошедших не по вине Управляющей компании и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.)

 -в случае пожара, возникшего в помещении по вине Собственника либо третьих лиц и причинившего вред общему имуществу.

4.8.Управляющая компания не несет ответственность по обязательствам Собственников, в том числе по обязательным платежам: плате за содержание и ремонт общего имущества и плате за коммунальные услуги.

4.9. Управляющая компания не несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества, если Собственники помещений не профинансировали работы по его содержанию и ремонту.

**5. Действие непреодолимой силы**

* 1. Ни одна из Сторон не несет ответственность перед другой Стороной за задержку или невыполнение обязательств, обусловленные обстоятельствами непреодолимой силы, возникшими помимо воли и желания Сторон и которые нельзя было предвидеть или избежать, включая объявленную или фактическую войну, эпидемию, блокаду, эмбарго, землетрясение и др.

 **6.** **Срок действия договора**

6.1. Настоящий договор вступает в действие с момента подписания , и действует в течение 5 (пяти) лет. Оплата Собственником текущего платежа за содержание и ремонт жилья по счету-извещению, является действием, свидетельствующим о полном и безоговорочном акцепте настоящей оферты (полное достижение соглашения по всем существенным пунктам договора).

6.2. При отсутствии, не менее чем за 3 месяца до окончания срока действия настоящего договора, заявления одной из Сторон о прекращении его действия, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие предусмотрены настоящим договором.

**7. Изменение и расторжение договора**

 7.1. Изменения и дополнения в настоящий договор допускаются по письменному соглашению Сторон.

7.2. Договор прекращает свое действие в случаях:

 - прекращения права собственности на жилое (нежилое) помещение или смерти Собственника. В случаях смерти лица, с которым заключен настоящий договор, или утраты им права собственности, договор подлежит переоформлению с лицом(ми), у которого(ых) возникает право на данное жилое помещение в силу закона или завещания;

 - соглашения сторон;

 - других обстоятельств, предусмотренных действующим законодательством РФ.

7.3. При расторжении настоящего договора, а также по окончании срока его действия Управляющая компания производит сверку расчетов по настоящему договору. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение 3-х месяцев с момента уведомления о расторжении договора.

7.4. Решение о досрочном расторжении настоящего договора по инициативе Собственников, принятом на Общем собрании, допускается по причине изменения ими способа управления многоквартирным домом при условии возмещения Управляющей компании неустойки в размере месячной стоимости работ и услуг, формирующей цену в месяц, следующий за месяцем, в котором расторгается настоящий договор.

7.5. Досрочное расторжение настоящего Договора по инициативе Управляющей компании допускается при существенном нарушении договора со стороны Собственников. При этом существенным признается нарушение Собственниками обязанностей по оплате Управляющей компании выполненных работ, а также оказанных услуг, если такая неоплата привела к общей сумме задолженности перед Управляющей компанией и предприятий-поставщиков услуг на сумму более 30 % от цены договора управления за 6 предыдущих месяцев, и Управляющая компания предприняла все возможные действия к взысканию такой задолженности.

**8. Прочие условия**

8.1. Настоящий договор подписывается Управляющей компанией и Собственниками на основании Акта приемки готового жилого дома в эксплуатацию и подписания Актов приемки- передачи жилого помещения, подписываемого Собственником с Застройщиком. Право собственности на жилое помещение и долю в общем имуществе МКД возникает у Собственника после подписания Акта приемки-передачи помещения в собственность. С момента подписания Акта приемки-передачи помещения в собственность у Собственника возникает обязанность по оплате за содержание общего имущества и потребляемые ресурсы, в том числе и на общедомовые нужды.

8.2. Настоящий договор составлен на 22 (двадцати двух) листах, включая приложение №1 и №2 в количестве одного экземпляра, который хранится в Управляющей компании. По письменному заявлению Собственника, Управляющая компания обязуется предоставить копию договора Собственнику или подписать данный Договор с Собственником в индивидуальном порядке, на тех же условиях с идентичным текстом.

8.3. После исполнения условия подписания настоящего договора, установленного в п. 2.1.1 договора, Управляющая компания информирует Собственников о дате вступления настоящего договора в силу и дате начала управления многоквартирным домом путем размещения соответствующей информации на информационном стенде или на подъездах многоквартирного дома.

8.4. Условия настоящего договора распространяются на Собственников, приобретающих права владения на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего договора, с даты приобретения соответствующего права.

8.5. Собственник муниципального имущества переуступает Управляющей компании право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Собственника (нанимателя), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества.

8.6. Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием помещения в многоквартирном доме определяется в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемыми Правительством РФ в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8.7. Все споры или разногласия по договору разрешаются путем переговоров. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров, они подлежат рассмотрению в судебном порядке по месту нахождения помещения Собственника.

8.8. Все возникшие претензии по реализации настоящего договора должны быть рассмотрены Сторонами в течение 30-ти дней с момента получения претензии (кроме аварийных случаев). Претензии могут быть предъявлены Собственником в течение 30 дней с даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав.

8.9. Собственники взаимодействуют с Управляющей компанией по вопросам настоящего договора через Совет дома.

8.10.Контроль исполнения Управляющей компанией договорных обязательств осуществляется Советом дома.

8.11.Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

8.12. Приложения к данному договору являются неотъемлемой частью договора.

**К настоящему договору прилагаются:**

Приложение № 1. Реестр собственников многоквартирного дома.

Приложение № 2 Перечень услуг и работ организации, оказывающей услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома с периодичностью оказания услуг и стоимостью.

**9. Адреса, реквизиты и подписи сторон**

**УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ**

**ООО «Управляющая Компания «Яхонт»**

**140000, Россия, МО, Дмитровский р-н., г. Яхрома, ул. Парковая д.8 п.3**

**Телефон 8-916-0686-777 . сайт** [**www.uk-yhont.ru**](http://www.uk-yhont.ru) **e-mail** **uk-yahont@ya.ru**

**ИНН/КПП 5007087120/500701001**

**ОГРН 1135007002745**

**Р/С 40702810280610002368**

**В ФИЛИАЛ №13 «ПОДМОСКОВЬЕ» АКБ МОСОБЛБАНК ОАО**

**К/С 30101810200000000055**

**БИК 044651055**

**Генеральный директор ООО «УК «Яхонт» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ С.И. Левченко.**

 **м.п.**