**ДОГОВОР № 13- УПРАВЛЕНИЯ И ЭКСПЛУАТАЦИОННОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

**г. Звенигород « » 2019 г.**

 Гражданин(ка) РФ  **,** г.р.**,** который(ая) на основании государственной регистрации права собственности№50-50-49/030/2011-059 от 2011-08-12, является законным владельцем помещения общей площадью  **кв.м.,** расположенного по адресу: Московская область, г. Звенигород, ул. Комарова, дом **13**, квартира №  **,** далее – Помещение, именуемый(ая) в дальнейшем – «Собственник/Будущий собственник» с одной стороны, и **ООО «ЖКХ Заречье»**, в лице Генерального директора Новгородова Вячеслава Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. **ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ**

Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из контекста каждого конкретного пункта, слова или словосочетания будут иметь следующее значение:

 **Помещение** – часть Многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в жилых или нежилых целях.

 **Общее имущество** – имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым Помещениям, находящееся в общей долевой собственности Собственника/Будущего собственника жилых и нежилых Помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к Помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующее их судьбе. Состав Общего имущества определяется в соответствии с п.1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ. Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме приведен в Приложении № 1 к настоящему Договору.

 **Многоквартирный дом** – расположенный по адресу: Московская область, г. Звенигород, ул. Комарова, д.13, единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (Помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственника/Будущего собственника.

 **Собственник/Будущий собственник –** жилого Помещения в Многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме. Собственник/Будущий собственник является потребителем жилищных и коммунальных услуг.

 **Пользователь** – лицо, проживающее совместно с Собственником/Будущим собственником, зарегистрированное по месту жительства в Помещении и/или временно проживающее в нем более 3 (трех) дней, а также лицо, пользующееся Помещением на основании договора аренды/субаренды или по иным законным основаниям.

 **Коммунальные услуги** – предоставляемые Собственнику/Будущему собственнику услуги по электроснабжению, холодному, горячему водоснабжению, водоотведению, отоплению, вывозу ТКО.

 **Содержание –** содержание Общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, а также организация сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов в соответствии с требованиями Собственника/Будущего собственника и с установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие утвержденным Правительством РФ перечнем связанных с таким содержанием работ и услуг. Перечень работ и услуг по Содержанию установлен в Приложении № 2 настоящего Договора и может быть изменен по решению общего собрания Собственника/Будущего собственника путем подписания изменений и дополнений к Приложению № 2 настоящего Договора.

 **Текущий ремонт –** ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями Собственника/Будущего собственника. Перечень работ по Текущему ремонту установлен в Приложении № 2 к настоящему Договору и может быть изменен по решению общего собрания Собственника/Будущего собственника путем подписания изменений и дополнений к Приложению № 2 к настоящему Договору.

 **Плата за жилое помещение** – платеж, взимаемый с Собственника/Будущего собственника за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в нем, предусмотренные п. 2.1.1. – 2.1.20. и приложением № 2 настоящего Договора.

 **Доля участия Собственника/Будущего собственника** – доля Собственника/Будущего собственника в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей Собственника/Будущего собственника за работы и услуги по управлению Многоквартирными домами, Содержанию, текущему ремонту Общего имущества в них, дополнительные работы и услуги, а также в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании Собственника/Будущего собственника. Доля участия Собственника/Будущего собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащего Собственнику/Будущему собственнику Помещения к общей площади всех жилых Помещений в Многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к Общему имуществу. При этом площади помещений определяются в соответствии с данными инвентаризационно-технической документации на Многоквартирный дом на основании действующего законодательства.

 **Управление Многоквартирным домом** – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания, обеспечение Содержания, текущего ремонта и организацию обеспечения Собственника/Будущего собственника Коммунальными услугами (ресурсами) и прочими услугами в интересах Собственника/Будущего собственника как потребителя жилищных, Коммунальных и прочих услуг.

 **Ресурсоснабжающие организации -** организации, предоставляющие Коммунальные ресурсы Собственнику/Будущему собственнику и лицам, пользующимся помещениями Собственника/Будущего собственника.

 **Обслуживающие организации –** организации, оказывающие услуги и выполняющие работы по Содержанию, Текущему ремонту (жилищные услуги).

Если иное не предусмотрено Сторонами, указанные в настоящем Приложении термины применимы ко всему Договору.

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
	1. Собственник/Будущий собственник передает, а Управляющая организация принимает на себя полномочия по Управлению Многоквартирным домом, а именно:
		1. Выполнение работ и оказание услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту Общего имущества в нем, предусмотренных в Приложении № 2 к настоящему Договору, начиная с даты вступления в силу настоящего Договора в соответствии с его условиями до окончания срока его действия с периодичностью, предусмотренной законодательством РФ, правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда, техническими регламентами, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счет Собственника/Будущего собственника договоров с Обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по Содержанию, Текущему ремонту.
		2. Оказание дополнительных платных услуг по письменному соглашению Сторон в соответствии с прейскурантом Управляющей организации.
		3. Осуществление самостоятельного выбора специализированных Обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров на условиях настоящего Договора.
		4. Представление интересов Собственника/Будущего собственника в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и других органах, в судах общей юрисдикции, арбитражных судах, перед Ресурсоснабжающими, Обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора без специальных доверенностей.
		5. Осуществление контроля совместно с Собственником/Будущим собственником за качеством и количеством услуг, предоставляемых Ресурсоснабжающими и Обслуживающими организациями.
		6. Приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по договорам, заключенным во исполнение настоящего договора, с правом подписания соответствующих актов.
		7. Осуществление по поручению Собственника/Будущего собственника своими силами или путем привлечения третьих лиц начисления, сбора, расчета и перерасчета всех платежей Собственника/Будущего собственника за услуги и работы, установленные настоящим Договором.
		8. Участие по согласованию с Собственником/Будущим собственником в составлении актов по фактам причинения вреда имуществу Собственника/Будущего собственника.
		9. Подготовка и предоставление Собственнику/Будущему собственнику предложений по проведению дополнительных работ по Содержанию и Текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, не входящих в Ежемесячную оплату по настоящему Договору, и порядок их оплаты.
		10. Подготовка экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся Содержания, текущего ремонта, модернизации, приращения и реконструкции Общего имущества и предоставление их Собственнику/Будущему собственнику.
		11. Проверка технического состояния общего имущества.
		12. Принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на Многоквартирный дом (в т.ч. на системы водо- и теплоснабжения, вентиляции, лифты и другие объекты Общего имущества), внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.
		13. Прием и рассмотрение в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней обращений, жалоб Собственника/Будущего собственника на действия (бездействие) Обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций.
		14. Выдача Собственнику/Будущему собственнику документов в пределах своих полномочий в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения запроса от Собственника/Будущего собственника.
		15. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации с учетом текущих изменений, связанных с изменением количества жильцов.
		16. Хранение копий правоустанавливающих документов на Помещения, копий документов, подтверждающих право Собственника/Будущего собственника на Помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в Помещениях.
		17. Реализация мероприятий по ресурсосбережению, в том числе за дополнительную плату установка пружин/доводчиков на двери в местах общего пользования.
		18. Распоряжение Общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота Общего имущества на Содержание, Текущий ремонт, а также иные цели, устанавливаемые Собственником/Будущим собственником.
		19. Совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на Управление Многоквартирным домом в соответствии с решениями Собственника/Будущего собственника.
		20. Подготовка и предоставление Собственнику/Будущему собственнику предложений по вопросам модернизации, приращения, реконструкции Общего имущества.
	2. Все работы и услуги по настоящему Договору осуществляются в границах эксплуатационной ответственности Управляющей организации согласно Акту (Приложение № 3).
	3. Все случаи ремонта Общего имущества Многоквартирного дома, подпадающие под понятие гарантийный ремонт, осуществляются в рамках соответствующих договорных обязательств. В этих случаях Управляющая организация обязана совершить все необходимые действия по вызову соответствующей организации.
2. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
	1. **Управляющий обязан:**
		1. Принять полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п.2.1. настоящего Договора.
		2. Ежегодно согласовывать с Собственником/Будущим собственником График планово-предупредительного Текущего ремонта Общего имущества Объекта на следующий календарный год в соответствии с требованиями, установленными законодательством РФ и настоящим Договором. При этом Управляющий вправе самостоятельно изменять порядок и сроки выполнения этих работ и услуг, исходя из финансовой и производственной целесообразности.
		3. В случае привлечения третьих лиц согласно условиям настоящего Договора контролировать исполнение ими договорных обязательств.
		4. Показания индивидуальных приборов учета электроэнергии и иных приборов индивидуального учета Помещения, зафиксированные всеми поквартирными актами, а также показания приборов учета электроэнергии, холодного, горячего водоснабжения, отопления Общего имущества Многоквартирного дома, зафиксированные двухсторонними актами, подписанными уполномоченными представителями застройщика и Исполнителя являются первоначальными показаниями для коммерческого учета.
		5. Производить начисление платежей, установленных настоящим Договором, обеспечивая выставление соответствующего счета в срок до 1 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем.
		6. Своевременно информировать Собственника/Будущего собственника об изменении тарифов, на основании которых начисляется плата за жилищные и Коммунальные услуги (ресурсы) в течение десяти рабочих дней после поступления в установленном порядке Управляющему соответствующего акта органа местного самоуправления, а также об изменении иных платежей по настоящему Договору.
		7. В случае причинения вреда Общему имуществу третьими лицами подавать в установленном порядке соответствующие заявления в органы МВД, а также составлять соответствующие акты.
		8. Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по настоящему Договору в зависимости от фактического состояния Общего имущества, объема поступивших средств Собственника/Будущего собственника и производственной целесообразности.
		9. Предупреждать Собственника/Будущего собственника о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием Помещения не по назначению.
		10. Отчет Собственнику/Будущему собственнику о выполнении условий настоящего Договора за предыдущий год предоставляется в течение первого квартала текущего года. Указанные отчеты предоставляются по форме, указанной в Приложении № 4 к настоящему Договору.
		11. Обеспечить наличие в общедоступных местах информации о телефонах аварийных служб и других специалистов Управляющей организации.
	2. **Управляющая организация вправе:**
		1. Выполнять работы и оказывать услуги по настоящему Договору самостоятельно в полном объеме, или частично, путем привлечения третьих лиц.
		2. Принимать участие в общих собраниях Собственников/Будущих собственников и вносить предложения по вопросам, которые на них обсуждаются.
		3. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке Помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению.
		4. В порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, принимать меры по взысканию задолженности Собственника/Будущего собственника по оплате за услуги и работы по настоящему Договору и прочим согласованным Сторонами услугам.
		5. Представлять интересы Собственника/Будущего собственника по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, Коммунальными и прочими услугами.
		6. Производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в Помещениях Многоквартирного дома, поставив в известность Собственника/Будущего собственника о дате и времени осмотра путем вывешивания соответствующего объявления в общедоступных местах, а также в любое время для ликвидации аварийных ситуаций. В случае отсутствия сведений о местонахождении Собственника/Будущего собственника вскрывать при необходимости любые Помещения в аварийных ситуациях в присутствии третьих лиц, или представителей правоохранительных органов, или представителей Обслуживающих/Ресурсоснабжающих организаций, с составлением соответствующего акта.
		7. В случае угрозы безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности Общего имущества Многоквартирного дома перераспределять имеющиеся средства и выполнять работы, в том числе не предусмотренные настоящим Договором, в пределах приостановки развития процесса нанесения ущерба настолько, насколько это возможно, учитывая наличие соответствующих лицензий и специалистов у Управляющего, с последующим письменным уведомлением Собственника/Будущего собственника в течение 10 дней с момента начала проведения соответствующих работ путем вывешивания соответствующего объявления в общедоступных местах. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших по настоящему Договору.
		8. Проводить проверку работы установленных приборов индивидуального учета и сохранности их пломб.
		9. Распоряжаться средствами, полученными за счет экономии предоставляемых жилищных и прочих услуг (ресурсосбережение, минимизация затрат, перерасчеты платежей и др.) и при реализации полномочий до конца финансового года, а также при составлении сметы расходов на последующий год и направлять указанные денежные средства на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных и прочих услуг, возмещение убытков по актам вандализма, ликвидаций аварий и т.п. При этом 25% (двадцать пять процентов) от общей суммы указанных средств ежегодно составляют вознаграждение Управляющей организации.
		10. Предоставлять в случае их отсутствия иные услуги или обеспечение возможности их получения (радиовещание, телевидение, интернет, установка и эксплуатация систем видеонаблюдения, домофон, кодовый замок двери подъезда и т.п.), предусмотренные решением общего собрания Собственника/Будущего собственника Помещений в Многоквартирном доме.
	3. **Собственник/Будущий собственник обязуется:**
		1. Передать Управляющей организации полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п.2.1. настоящего Договора.
		2. В установленном настоящим Договором порядке, сроке и в полном объеме вносить плату за жилое помещение, Коммунальные услуги (ресурсы) с момента заключения акта приема-передачи квартиры/договора купли-продажи квартиры, прочие услуги и иные предусмотренные настоящим Договором платежи.
		3. Использовать Помещение по назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии.
		4. Бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям, а также обеспечивать сохранность Общего имущества Многоквартирного дома, находящегося в принадлежащем ему Помещении (ях).
		5. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику/Будущему собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к Общему имуществу.
		6. Соблюдать Правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими и другими приборами.
		7. В случае изменения планировочной структуры квартиры необходима разработка проекта перепланировки квартиры, выполненного специализированной проектной организацией, имеющей соответствующие разрешения. При этом изменение места размещения кухонь и санузлов не допускается.
		8. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.
		9. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение в случае временного отсутствия Собственника/Будущего собственника на случай проведения аварийных работ. В случае отсутствия таких сведений Управляющий вправе вскрыть Помещение в аварийных ситуациях в присутствии третьих лиц, или представителей правоохранительных органов, или аварийной бригады, с составлением соответствующего акта.
		10. Допускать в Помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов контроля и учета только в случае информирования управляющим о дате и времени проведения таких работ.
		11. Не передавать предусмотренные п.2.1. настоящего Договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора.
		12. В течение 7 (семи) рабочих дней с момента регистрации государственной регистрации права собственности на Помещение предоставить Управляющему копию свидетельства о регистрации такого права и оригинал для сверки.
		13. При отчуждении Помещения третьим лицам, путем уступки прав на Помещение, по договору купли-продажи Помещения или иным способом, способствовать заключению Управляющей организацией с ними договора на управление и эксплуатационное обслуживание Многоквартирного дома на условиях настоящего Договора.
		14. При проведении Собственником/Будущим собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке Помещения дополнительно оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов.
		15. Соблюдать следующие требования:
3. Не производить перенос инженерных сетей;
4. Не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
5. Не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче Помещения или конструкций Многоквартирного дома;
6. Не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования, в том числе коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы; правильно содержать балконы, лоджии, эркеры: не допускать размещения громоздких, тяжелых вещей, не захламлять, не загрязнять, не производить застройку межбалконного пространства;
7. Не допускать крепления к стенам, балконам, лоджиям и эркерам Многоквартирного дома различных растяжек, подвесок, указателей, флагштоков, установки кондиционеров и антенн.
8. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки, а также легковоспламеняющихся и взрывоопасных веществ, а также не допускать порчи лифтовой кабины и панели управления лифтом, строго соблюдать правила пользования лифтом;
9. Не допускать мытье автомашин и сжигание мусора и всех видов отходов на придомовой территории;
10. Принимать все необходимые меры по обеспечению сохранности противопожарного оборудования, находящегося в коридорах общего пользования;
11. Не использовать мусоропровод для выброса строительного и иного крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
12. Не допускать повышенного шума и вибрации при производстве ремонтных и иных работ с 21-00 до 08-00 по местному времени, пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов Многоквартирного дома в ночное время (с 23-00 до 06-00 по местному времени), а также не допускать других действий в Помещении и местах общего пользования, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других Помещениях;
13. Не подключать к электрической сети электроприборы и электрооборудование, мощность которых превышает максимально разрешенную мощность для внутриквартирных сетей (10 кВТ);
14. Не допускать несанкционированный проход в места служебного пользования, информировать Управляющего обо всех ставших ему известных фактах несанкционированного проникновения в целях обеспечения сохранности оборудования и предотвращения возможности совершения террористических актов.
	* 1. Передать Управляющей организации проект электрооборудования и электроснабжения Помещения.
		2. Пользователи, проживающие совместно с Собственником/Будущим собственником, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, установленные настоящим Договором.
		3. Принимать участие в реализации мероприятий, проводимых Управляющей организацией по ресурсосбережению, постоянно контролировать, чтобы двери и окна в течение всего отопительного сезона в местах общего пользования были закрыты, не допускать размораживания трубопроводов и других действий, способных негативно отразиться на ресурсосбережении Многоквартирного дома в целом.
		4. Выполнять иные предусмотренные действующим законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования.
		5. При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей организации и впоследствии обновлять в течение 3 (Трех) дней с момента их изменения следующие сведения:

 - о количестве Пользователей, проживающих совместно с Собственником/Будущим собственником, зарегистрированных по месту жительства в Помещении, а также временно проживающих в нем Пользователей для проведения расчетов по настоящему Договору;

 - о количестве Пользователей, проживающих совместно с Собственником/Будущим собственником, зарегистрированных по месту жительства в Помещении, и имеющих право на льготы для проведения расчетов по настоящему Договору;

 - о проводимых с Помещением(ями), указанным в преамбуле настоящего Договора, сделках, влекущих смену Собственника/Будущего собственника Помещения.

 Предоставить Управляющей организации копии договора купли-продажи Помещения, коммерческого найма, аренды или другие документы, подтверждающие смену права Собственника/Будущего собственника или владельца, а также оригинал соответствующего документа для сверки с обязательным указанием количества Пользователей.

* + 1. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией неустановленных настоящим Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника/Будущего собственника или иных Пользователей, либо в связи с нарушением ими пп. 3.3.10., 3.3.14., 3.3.16., 3.5.1. – 3.5.4. настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет виновного лица.
		2. В случае, если принадлежащее Собственнику/Будущему собственнику Помещение(я) передано на законных основаниях третьему лицу по договору коммерческого найма, или аренды Помещения, или на иных законных основаниях, вся ответственность за исполнение настоящего Договора, включая оплату по Договору, лежит на Собственнике/Будущем собственнике Помещения(й).
		3. При заключении договора коммерческого найма (поднайма), и/или аренды, и/или субаренды Собственник/Будущий собственник обязан предоставить сведения Управляющему о количестве Пользователей, получивших право пользования Помещением.
		4. Предоставить Управляющей организации до подписания настоящего Договора копии следующих документов:

 - акт приема-передачи квартиры /договор купли-продажи квартиры;

 - выписку из единого государственного реестра права на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав;

 - паспорт;

 - Свидетельства о постановке на налоговый учет физического лица по месту жительства (ИНН) (при наличии);

Для Собственника/Будущего собственника – юридического лица дополнительно предоставить копии, заверенные подписью Генерального директора и удостоверенные печатью Собственника/Будущего собственника:

 - Выписка из решения учредителя Собственника/Будущего собственника о назначении Генерального директора;

 - Устав.

* + 1. В случае выполнения работ, указанных в п.3.2.7. настоящего Договора, Собственник/Будущий собственник обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления возместить расходы, начисленные на основании соответствующих актов выполненных работ.
	1. **Собственник/Будущий собственник вправе:**
		1. В пределах предоставленных Управляющей организации полномочий и в пределах объёма финансирования (оплаты услуг) требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией его обязанностей по настоящему Договору.
		2. Требовать от Управляющей организации в установленном порядке перерасчета платы за жилое помещение в связи с несоответствием услуг и работ по Содержанию и Текущему ремонту перечню, составу и периодичности, а также при условии предоставления подтверждающих документов установленного образца в соответствии с установленным Правительством РФ порядком перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия (но не менее одного месяца) одного, нескольких или всех Пользователей Помещения.
		3. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.
	2. **Собственник/Будущий собственник не вправе:**
		1. Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к Общему имуществу, а также иного Общего имущества.
		2. Допускать установку самодельных предохранительных устройств в электрощитах, осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в Многоквартирном доме порядок распределения потребленных Коммунальных услуг (ресурсов), приходящихся на его Помещение.
		3. Подключать и использовать приборы и оборудование, а также использовать материалы для проведения ремонтно-строительных работ в Помещении, не отвечающие санитарно-гигиеническим нормативам и не имеющие технических паспортов, сертификатов соответствия.
		4. Совершать действия, связанные с отключением Многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.
1. **РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ**
	1. Цена Договора определяется как сумма общих ежемесячных выплат (далее по тексту - Общая ежемесячная плата) по настоящему Договору, (электроэнергия, отопление, ХВС, ГВС, водоотведение, вывоз ТКО). Общая ежемесячная плата определяется как сумма денежных средств, состоящая из следующих выплат из расчета на один кв. метр:
2. За жилое помещение по ставкам, установленным Постановлением Главы и/или Решением Совета депутатов Муниципального образования Городской округ Звенигород, по видам благоустройства: содержание Общего имущества Многоквартирного дома, содержание придомовой территории, освещение мест общего пользования, содержание мусоропроводов, лифтов, Текущий ремонт Общего имущества, техническое обслуживание инженерного оборудования конструктивных элементов Многоквартирного дома, техническое обслуживание ВДГО, противопожарные мероприятия, очистка вентиляционных каналов, общехозяйственные расходы, услуги расчетного центра и управления;
3. За антенну;
4. За домофон;
5. И другие выплаты, установленные соглашением Сторон, а также за Коммунальные услуги (электроснабжение, отопление, ХВС, ГВС, водоотведение, вывоз и захоронение ТКО), расчет оплаты за которые осуществляется в соответствии с действующим законодательством РФ.

 *Примечание:* в случае, если какая-то из перечисленных выше услуг не предоставляется, плата за нее не взимается.

* 1. Размер общей ежемесячной платы за жилое Помещение может быть изменен Управляющим с 1 (первого) января каждого календарного года, а также в течение календарного года в случае изменения в установленном порядке тарифов на жилищные услуги:

 Размер Общей ежемесячной платы может быть изменен по решению общего собрания Собственника/Будущего собственника Помещений в Многоквартирном доме.

* 1. Стоимость дополнительных платных услуг является договорной ценой и устанавливается Управляющим самостоятельно.
	2. Размер платы за Коммунальные услуги (ресурсы) рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законом. До ввода индивидуальных приборов учета в эксплуатацию размер платы за Коммунальные услуги (ресурсы) определяется, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных органом местного самоуправления.
	3. Собственник/Будущий собственник ежемесячно не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим, в установленном настоящим Договором размере, производит согласно условиям настоящего Договора платежи на основании выставляемых ему платежных документов на расчетный счет Управляющего.
	4. Неиспользование Помещения не является основанием для невнесения платы по настоящему Договору (п. 11.ст.155 Жилищного кодекса РФ). При временном отсутствии Собственника/Будущего собственника, Пользователей перерасчет платежей осуществляется в соответствии с условиями п.3.4.1. настоящего Договора. Перерасчет платы за услуги расчетного центра, управления, техническое обслуживание, за Текущий ремонт Общего имущества не производится.
1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
	1. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренным настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.
	2. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств Управляющая организация несет ответственность в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему договору. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный Общему имуществу Многоквартирного дома в результате его действий или бездействия в размере реального ущерба.
	3. Управляющая организация не несет ответственность:
* По обязательствам третьих лиц, в том числе по обязательствам застройщика и подрядчиков, осуществлявших строительство Многоквартирного дома;
* По обязательствам Собственника/Будущего собственника, в том числе по обязательным платежам: плате за Содержание, Текущий ремонт Общего имущества, а также за Коммунальные услуги;
* За противоправные действия (бездействия) Собственника/Будущего собственника и Пользователей;
* За все виды ущерба, возникшие не по вине Управляющего или не по вине его работников, в том числе аварий, произошедших не по вине Управляющего (вандализм, поджог, кража и т.д.);
* За использование Собственником/Будущим собственником Общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
* За техническое состояние Общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего Договора;
* За ненадлежащее содержание Общего имущества Многоквартирного дома, если Собственник/Будущий собственник помещений не профинансировали его Содержание, Текущий ремонт в полном объеме.
	1. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения Собственником/Будущим собственником предусмотренных разделом 4 настоящего Договора платежей Управляющая организация вправе предъявить ему требование об уплате неустойки (пени). При предъявлении Управляющей организацией указанного требования, Собственник/Будущий собственник обязан уплатить неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки платежа. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником/Будущим собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.
	2. При нарушении Собственником/Будущим собственником или иным Пользователем обязательств, предусмотренных настоящим Договором, он несет полную ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.
	3. Собственник/Будущий собственник и иные Пользователи несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.
	4. В случае истечения нормативного срока эксплуатации Общего имущества Многоквартирного дома, указанного в Приложении № 1 к настоящему Договору, Управляющая организация 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.
	5. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение, а также их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.
	6. Сторона, для которой возникли обстоятельства непреодолимой силы, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

1. **СРОК ДЕЙСТИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**
	1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами и действует до принятия общим собранием Собственников/Будущих собственников Помещений в Многоквартирном доме решения об изменении способа управления Многоквартирным домом или о смене Управляющей организации, но не более пяти лет.
	2. При отсутствии письменного заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия, такой Договор считается продлённым на тот же срок и на тех же условиях.
	3. Настоящий Договор считается расторгнутым с Собственником/Будущим собственником с момента прекращения права собственности на Помещение в Многоквартирном доме, произведения полного расчета с Управляющим по настоящему Договору при предоставлении Управляющему подтверждающих документов и подписания Сторонами соответствующего соглашения.
	4. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, указанным в п.6.1. настоящего Договора, Управляющий за 30 (тридцать) дней до прекращения его действия обязан передать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные документы, связанные с его управлением, вновь выбранной управляющей организации, или руководящему органу объединения Собственника/Будущего собственника, или одному из Собственников/Будущих собственников, указанному в решении Общего собрания Собственников/Будущих собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом.
2. **РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**
	1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются сторонами путем переговоров.
	2. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение Звенигородского городского суда Московской области в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.
3. **ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**
	1. Настоящий Договор является Основным договором без подписания Сторонами нового документа. При этом права и обязанности у каждой Стороны возникают в соответствии с условиями настоящего Договора с момента подписания настоящего Договора.
	2. Под письменным уведомлением Собственника/Будущего собственника Стороны понимают размещение Управляющим соответствующих уведомлений в общедоступных местах, а после регистрации права собственности также и уполномоченному общим собранием Собственника/Будущего собственника лицу для утверждения на общем собрании Собственника/Будущего собственника Многоквартирного дома, если иное не установлено настоящим Договором.
	3. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют юридической силы.
	4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

**Приложения:**

* Приложение № 1. Перечень Общего имущества Многоквартирного дома.
* Приложение № 2. Перечень работ по Содержанию и Текущему ремонту.
* Приложение № 3. Акт разграничения ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником/Будущим собственником.
* Приложение № 4. Форма. Отчет Управляющей организации об исполнении обязательств.
* Приложение № 5. Правила пользования жилым помещением в многоквартирном жилом доме.
* Приложение № 6. Правила проведения ремонтно-отделочных работ в помещениях в многоквартирном жилом доме.
1. **РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник/Будущий собственник****ФИО, г.р.** Паспорт выдан :ГУ МВД России по Московской областикод подразделения: Зарегистрированная по адресу **Тел.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_****Эл. почта\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /** | **Управляющая организация****ООО «ЖКХ Заречье»** 143180, г. Звенигород, ул. Ленина, д.28А, оф.85 ИНН 5015010709 , КПП 501501001 . ОКВЭД 68.32.1 , ОКПО 88886425 ОГРН 1095015000695 р/сч.№40702810440290002640 в ПАО «Сбербанк России» БИК 044525225, Кор.счет:30101810400000000225Диспетчерская: 8(495) 648-54-25 **Генеральный директор**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/В.А. Новгородов/ М.п.  |

 Приложение № 1

к Договору управления и эксплуатационного обслуживания

Общего имущества Многоквартирного дома

От . .2019г. №13-

**Перечень**

**Общего имущества Многоквартирного дома**

1. Межквартирные лестничные площадки.
2. Крыльцо -5 шт.
3. Тамбуры -5 шт.
4. Подъезды -5 шт.
5. Лестницы -5 шт.
6. Плафоны и светильники для уличного и внутреннего освещения 59 шт.
7. Балконы, предназначенные для использования несколькими Собственниками/Будущими собственниками помещений (переходные балконы «черной» лестницы) -5 шт.
8. Лифтовые холлы -660 кв.м.
9. Лифты пассажирские и грузопассажирские 3 шт.
10. Лифтовые и иные шахты -3 шт.
11. Коридоры.
12. Чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы)-894,7 кв.м.
13. Крыша -скатная
14. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома.
15. Пожарные и эвакуационные выходы.
16. Электрощитовые.
17. Механическое, электрическое, санитарно-техническое (транзитные трубопроводы, стояки, средства пожаротушения), находящееся в данном доме внутри Помещений и обслуживающее более одного помещения.
18. Прилегающий земельный участок в установленных границах, включая: элементы озеленения и благоустройства, поверхность подъездных путей, пешеходных дорожек, мест парковки, а также подземное пространство в границах дворовой территории.
19. Иные помещения в данном доме, не являющиеся частями жилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного Помещения в данном доме.

**Собственник/Будущий собственник Управляющая организация**

Генеральный директор

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**В.А. Новгородов**/**

М.П.

Приложение № 2

к Договору управления и эксплуатационного обслуживания

Общего имущества Многоквартирного дома

От . .2019г. №13-

**Перечень работ и услуг по управлению Многоквартирным домом,**

**Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в нем**

|  |  |
| --- | --- |
| 1. техническое обслуживание, которое включает в себя:
* устранение неисправностей внутридомовых инженерных систем;
* наладку инженерного оборудования, выявленную в ходе эксплуатационного обслуживания;
* технические осмотры отдельных элементов и помещений дома;
* планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей;
* подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации;
* санитарное содержание лестничных клеток, мусоропроводов и придомовых территорий.
1. При проведении технических осмотров и обходов (комиссионных обследований):
2. Устранение неисправностей в системах водопровода и канализации;
3. Устранение неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения;
4. Устранение неисправностей электротехнических устройств;
5. Прочистка канализационного лежака;
6. Проверка исправности канализационных вытяжек;
7. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах;
8. Ремонт кровли, но не более 10% от общей площади кровли;
9. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.
10. При подготовке Объекта к эксплуатации в осенне-зимний период:
11. Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;
12. Ремонт кровли, но не более 10% от общей площади кровли;
13. Остекление и закрытие чердачных слуховых окон;
14. Замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и вспомогательных помещениях;
15. Ремонт, утепление и прочистка вентиляционных каналов;
16. Ремонт труб наружного водостока;
17. Установление причин подтапливания подвальных помещений.
18. Санитарное содержание придомовых территорий:
19. Уборка в зимний период:
* Подметание свежевыпавшего снега – 1 раз в сутки
* Посыпка территорий противогололедными материалами – 1 раз в сутки
* Подметание территории в дни без снегопада – 1 раз в сутки
* Очистка урн от мусора – 1 раз в двое суток
* Уборка контейнерных площадок – 1 раз в сутки;
1. Уборка в теплый период:
* Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см – 1 раз в сутки
* Очистка урн от мусора – 1 раз в двое суток
* Промывка урн – 1 раз в месяц
* Уборка газонов – 1 раз в сутки
* Выкашивание газонов – 3 раза в сезон
* Поливка газонов, зеленых насаждений – 2 раза в сезон
* Уборка контейнерных площадок – 1 раз в сутки
* Подметание территории в дни выпадения обильных осадков – 1 раз в двое суток
 | * Стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев – 1 раз в год (с предоставлением Заказчику дендроплана и перечетной ведомости);
* Протирка указателей – 5 раз в год.
1. Санитарное содержание лестничных клеток:
2. Влажное подметание лестничных площадок и маршей:
* Нижних трех этажей – 6 дней в неделю;
* Выше третьего этажа – 2 раза в неделю, в домах с лифтами – 1 раз в неделю;
* Влажное подметание перед загрузочными клапанами мусоропроводов – 6 дней в неделю;
1. Мытье лестничных площадок и маршей – 2 раза в месяц, в домах с лифтами – 1 раз в месяц;
2. Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов – 2 раза в месяц;
3. Мытье окон – 2 раза в год;
4. Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков – 2 раза в год;
5. Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков – 1 раз в месяц.
6. Обслуживание мусоропроводов:
* Профилактический осмотр мусоропроводов – 2 раза в месяц;
* Мойка нижней части ствола и шабера мусоропровода, очистка и дезинфекция всех элементов мусоропровода, дезинфекция мусоросборников – 1 раз в месяц;
* Удаление мусора из мусороприемных камер, уборка мусороприемных камер, мойка передвижных мусоросборников – 6 дней в неделю;
* Устранение засоров – по мере необходимости.
1. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным Сторонами графиком и учетом периодичности. График технических осмотров и планово-предупредительного ремонта утверждается Сторонами дополнительным соглашением к настоящему Договору.
2. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.
3. Текущий ремонт Объекта, его инженерных систем и оборудования, его инженерных систем и оборудования утверждается Сторонами дополнительным соглашением к настоящему Договору.
4. Управляющий осуществляет техническое обслуживание помещений Объекта с выполнением следующих видов работ (стоимость выполнения работ входит в оплату за техническое обслуживание):
5. Замена прокладок, сальниковых набивок, водоразборной арматуры с устранением утечки воды;
6. Установка вставки для седла клапана, полиэтиленовых насадок к вентильной головке;
7. Устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших не по вине Управляющего;
8. Ремонт электропроводки в помещении Собственник/Будущий собственника в случае нарушения электроснабжения по вине Управляющего.
 |

**Собственник/Будущий собственник Управляющая организация**

Генеральный директор

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**В.А. Новгородов/

 М.П.

Приложение № 3

к Договору управления и эксплуатационного обслуживания

Общего имущества Многоквартирного дома

От . .2019г. №13-

**АКТ**

**разграничения ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования**

**между Управляющей организацией и Собственником/Будущим собственником**

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющим и Собственником/Будущим собственником обозначена ниже.
2. Собственник/Будущий собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника/Будущего собственника (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника/Будущего собственника.
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющего (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственником/Будущим собственником по настоящему Договору в соответствии с его условиями.
5. В случае ограничения Собственника/Будущего собственника, нанимателя доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника/Будущего собственника.
6. При привлечении Собственником/Будущим собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника/Будущего собственника и/или Управляющего, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника/Будущего собственника, Общему имуществу Многоквартирного дома, имуществу Управляющего или третьих лиц, несет Собственник/Будущий собственник, Наниматель.

 Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится в таких случаях за счет средств Собственника/Будущего собственника. В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и Текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником/Будущим собственником дополнительно после выставления Управляющей организацией соответствующего счета.

 **Отопление** до (конвектора) радиатора.

В случае замены Собственником/Будущим собственником конвекторов на радиаторы отопления, зона ответственности определяется до первого вентиля на стояке)

**ГВС** до первого вентиля на стояке в Помещении

**ХВС** до первого вентиля на стояке в Помещении

**КНС** до первого раструба в Помещении

 **Электросеть** до электросчетчика

**Собственник/Будущий собственник Управляющая организация**

Генеральный директор

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**В.А. Новгородов**/**

М.п.

Приложение № 4

к Договору управления и эксплуатационного обслуживания

Общего имущества Многоквартирного дома

От . .2019г. №13-

**ФОРМА**

**ОТЧЕТ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

|  |
| --- |
|  **Отчет**  **управляющей организации ООО "ЖКХ Заречье" по услугам, предоставляемым за отчетный период 20\_\_\_\_\_г.****Технические характеристики жилого фонда****Адрес многоквартирного дома 143185, М.О.г. Звенигород, ул. Комарова, д.13 общая площадь дома кв.м** **Техническое обслуживание жилого фонда** |
| **наименование показателей** | **Задолженность на 01.01.20\_\_\_г.** | **Начисление платежей** | **Фактический сбор платежей, в т.ч. погашение задолженности за прошлые периоды** | **Фактические затраты Управляющей орг-ции**  |
| **Техническое обслуживание общего имущества МКД (руб/кв.м) в том числе:** |  |  |  |  |
| **Содержание придомовой территории МКД** |  |  |  |  |
| **Санитарное содержание мест общего пользования МКД** |  |  |  |  |
| **Освещение мест общего пользования** |  |  |  |  |
| **Текущий ремонт МКД** |  |  |  |  |
| **Техническое обслуживание инженерного оборудования и конструктивных элементов МКД (руб/кв.м)**  |  |  |  |  |
| **Санитарно-эпидемиологические мероприятия** |  |  |  |  |
| **Осмотр, проверка и очистка венканалов и дымоходов МКД** |  |  |  |  |
| **Общехозяйственные расходы** |  |  |  |  |
| **Услуги управления** |  |  |  |  |
| **Прочие расходы** |  |  |  |  |
| **Содержание лифтового оборудования** |
| **ТО, ремонт и содержание лифтового оборудования** |  |  |  |  |
| **Вывоз и захоронение ТКО** |
| **Вывоз и захоронение ТКО** |  |  |  |  |
| **Антенна** |
| **Обслуживание антенного оборудования** |  |  |  |  |
| **Домофон** |
| **Обслуживание домофона** |  |  |  |  |
| **Расчеты с населением по коммунальным платежам** |
| **Услуги** | **Долг на 01.01.20\_\_\_г.** | **Начислено** | **Оплачено** | **Долг на 01.01.20\_\_г.** |
| **Теплоснабжение** |  |  |  |  |
| **Горячее водоснабжение** |  |  |  |  |
| **Холодное водоснабжение** |  |  |  |  |
| **Канализация, стоки** |  |  |  |  |
| **Электроснабжение** |  |  |  |  |
| **Итого** |  |  |  |  |

Управляющий выполнил работы и оказал услуги согласно вышеперечисленным в полном объеме и с надлежащим качеством, каких бы то ни было претензий к Управляющей организации не имеется.

**Собственник/Будущий собственник, Управляющая организация**

 Генеральный директор

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/В.А. Новгородов/

 М.П.

Приложение № 5

к Договору управления и эксплуатационного обслуживания

Общего имущества Многоквартирного дома

От . .2019г. №13-

ПРАВИЛА

ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ В МНОГОКВАРТИРНОМ ЖИЛОМ ДОМЕ

**1. Общие положения.**

1. 1. Настоящие Правила определяют порядок пользования жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов, а также принадлежащими гражданам на праве собственности жилыми помещениями в многоквартирных домах (далее - жилые помещения). 1.2. Жилым помещением признается изолированное жилое помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан. 1.3. Жилое помещение предназначено для проживания граждан. 1.4. Размещение в жилом помещении промышленного производства не допускается. Жилое помещение может быть использовано проживающими в нем на законных основаниях гражданами (наряду с проживанием) для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение. 1.5. Право пользования жилым помещением имеет: - Собственник/Будущий собственник жилого помещения и члены его семьи. 1.6. Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан и соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с настоящими Правилами.

**2. Пользование жилым помещением в многоквартирном доме Собственником/Будущим собственником жилого помещения и проживающими совместно с ним членами его семьи.**

2.1. Собственник/Будущий собственник жилого помещения в многоквартирном доме пользуется жилым помещением по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

 2.2. В качестве пользователя жилым помещением Собственник/Будущий собственник пользуется также общим имуществом в многоквартирном доме. 2.3. В качестве пользователя жилым помещением Собственник/Будущий собственник обязан: а) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации; б) обеспечивать сохранность жилого помещения; в) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения; г) нести расходы на содержание принадлежащего ему жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения; д) своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги. Собственник/Будущий собственник несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

 2.4. Члены семьи Собственника/Будущего собственника имеют равные с ним права пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между Собственником/Будущим собственником и членами его семьи.

2.5. Дееспособные члены семьи Собственника/Будущего собственника несут солидарную с Собственником/Будущим собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между Собственником/Будущим собственником и членами его семьи.

**3. Ответственность за несоблюдение Правил пользования жилыми помещениями.**

3.1. Нарушение настоящих Правил влечет ответственность в соответствии с законодательством.

**Собственник/Будущий собственник Управляющая организация**

Генеральный директор

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**В.А. Новгородов/

 М.п.

Приложение № 6

к Договору управления и эксплуатационного обслуживания

Общего имущества Многоквартирного дома

От . .2019г. №13-

**ПРАВИЛА
ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТНО-ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ В ПОМЕЩЕНИЯХ
В МНОГОКВАРТИРНОМ ЖИЛОМ ДОМЕ**

**1. Общие положения.**

1.1. Настоящие Правила проведения ремонтно-отделочных работ (далее – Правила) разработаны в целях обеспечения единого порядка при организации и проведении строительных работ, в том числе работ по переустройству, в квартирах (помещениях), находящихся в жилых многоквартирных домах. 1.2. Под переустройством понимается проведение в одном или нескольких взаимосвязанных помещениях дома мероприятий и работ по отделке, ремонту и доведению их до полной готовности. 1.3. Правила  разработаны в соответствии с законодательством Российской Федерации, регламентирующим порядок организации переустройства  помещений: Гражданским, Жилищным и Административным кодексами Российской Федерации; Постановление Госстроя РФ № 170 от 27.09.2003 г. «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»; правовые акты территориальных органов власти.
 1.4. Настоящие Правила  регулируют правовые и имущественные отношения между Собственником/Будущим собственником переустраиваемых помещений, организациями, осуществляющими соответствующие работы по поручению Собственника/Будущего собственника, Управляющей компании, службами технической эксплуатации, а также другими гражданами и юридическими лицами, права и законные интересы которых могут быть нарушены в ходе работ по переустройству помещений или в результате их проведения.
 1.5. Настоящие Правила предназначены для реализации законных  интересов физических и юридических лиц, владеющих помещениями в жилых многоквартирных домах, организации эффективной эксплуатации зданий, их инженерных систем и придомовой территории, обеспечения безопасности Собственника/Будущего собственника помещений, сохранности их имущества и общего имущества в многоквартирном доме.
1. 6. Правила обязательны для всех Собственников/Будущих собственников помещений и других лиц, имеющих законные права на помещения в многоквартирном доме, а также для персонала специализированных организаций,  выполняющих ремонтно-строительные работы.

1. **Проведение ремонтно-строительных работ  в помещениях.**

2.1. При проведении ремонтно-строительных работ не допускается проведение мероприятий, нарушающих требования строительных, санитарно-гигиенических эксплуатационно-технических нормативных документов, действующих для жилых зданий.
2.2. Во время производства  работ должен быть обеспечен беспрепятственный доступ  представителей Управляющей компании в переустраиваемое помещение для контроля состояния несущих и ограждающих конструкций, звуко- и гидроизоляции, элементов общедомовых систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения, пожарной сигнализации.
2.3. При проведении работ по обустройству помещений должны применяться сертифицированные в Российской Федерации оборудование и материалы. 2.4. В жилых домах запрещается производство ремонтно-строительных работ: в воскресенье и праздничные  дни;

* с началом работ ранее 8-00 и окончанием позднее 20-00 часов, в том числе по вывозу мусора;
* с началом шумных работ ранее 9-00 и окончанием позднее 19-00 час

Режим работы персонала строительных организаций может быть изменен Управляющей компанией. 2.5.  Допуск персонала подрядной организации в технические и служебные помещения многоквартирного дома при необходимости осуществляется в сопровождении представителя Управляющей компании. 2.6. Проживание/нахождение работников подрядной организации в переустраиваемых квартирах (помещениях), а также их нахождение на территории многоквартирного дома после 20-00 часов запрещается. 2.7. Персонал подрядной организации обязан находиться на территории  многоквартирного дома в опрятной одежде. 2.8.  Запрещается распивать спиртные напитки, находиться в нетрезвом состоянии в переустраиваемых квартирах и местах общего пользования многоквартирного дома, включая лифты и места для курения.

2.9. При проведении ремонтно-строительных работ по переустройству помещений не допускаются снос, ослабление, уменьшение сечений монолитных элементов силового каркаса здания, устройство в них проемов, ниш, штроб, затрагивающих  арматуру, или  глубиной  более 20 мм  для прокладки трубопроводов и электропроводки к электроприборам  и электроустановочным изделиям.

2.10 . Не допускается:

* разборка полная и (или) частичная несущих и ненесущих стен, устройство проемов в несущих и ненесущих стенах, закладка дверных проемов в несущих и ненесущих стенах, устройство перегородок с увеличением и без увеличения нагрузок на перекрытия;
* создание, ликвидация или изменение размеров, материала, цвета и конфигурации оконных и дверных проемов во внешних ограждающих конструкциях;
* проведение работ  влияющих на архитектурный облик здания (устройство балконов, козырьков, эркеров, превращение в эркеры существующих лоджий и балконов, устройство мансардных помещений, установка внешних блоков кондиционеров на фасадах и др.);
* изменение конфигурации переустраиваемого помещения (квартиры), при сохранении функционального назначения объекта, требующее внесение изменений в технический паспорт помещения (квартиры);
* перенос кухни на территорию жилого помещения (комнаты);
* ликвидация, перенос или зауживание каналов естественной вентиляции;
* использование лифтов для транспортировки строительных материалов и отходов  (кроме лифта, специально оборудованного для этих целей);
* загромождение и загрязнение строительными материалами и отходами эвакуационных путей и мест общего пользования в многоквартирном доме;
* проведение работ без специальных подготовительных мероприятий, исключающих протечки в смежных помещениях, образование трещин и разрушений стен, потолков;

2.11. Запрещается закрытие гидроизоляционных и теплоизоляционных покрытий, прокладок электрических, отопительных, водопроводных, дренажных и канализационных сетей без освидетельствования и оформления Управляющей компанией соответствующих актов скрытых работ.

2.12. Электроснабжение для освещения и подключения строительного инструмента в квартире производится от электрощита, установленного в соответствии с проектом электроснабжения. При подключении токоприемников необходимо выполнять требования Правил устройства электроустановок (ПУЭ) и Межотраслевых Правил по охране труда (правила безопасности) при эксплуатации электроустановок (МПБЭС).
 2.13. Сечения проводов и номиналы аппаратов защиты  должны соответствовать проектным  значениям.  Допускается изменение проектных характеристик по согласованию с Управляющей компанией в сторону увеличения сечения проводов, снижения номиналов аппаратов защиты, а также замена аппаратов на аналогичные сертифицированные при условии сохранении конфигурации квартирного щита и объема резервирования.
 2.14. Монтаж сети электроосвещения и розеточной сети должен обеспечивать сменяемость электропроводки.
 2.15. Проведение  работ на  действующих стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения допускается только по предварительному согласованию и под контролем специалистов Управляющей компании. Заявка на отключение стояков должна быть принята диспетчером объекта минимум за 24 часа до начала  производства работ. Время отключения стояков отопления, горячего и холодного водоснабжения не должно превышать 3 часов, при этом отключение стояков отопления в отопительный период производится при температуре наружного воздуха не ниже минус 5° С. 2.16. Не допускается  изменение типа, увеличение мощности отопительных приборов, а также демонтаж и замена  запорно-регулирующей арматуры системы отопления. 2.17. Проведение электросварочных работ допускается только силами аттестованного персонала по согласованию  с Управляющей компанией.  Проведение пожароопасных работ в выходные и праздничные дни, а также в рабочие дни позже 16-00 часов не допускается.  Хранение газовых баллонов и легковоспламеняющихся жидкостей в количестве, превышающем потребность одной рабочей смены, в переустраиваемых квартирах запрещается.

2.19. Запрещается сливать в системы канализации жидкие отходы, содержащие остатки цемента, гипса, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение систем. Такие отходы подлежат сбору в специальные емкости, обезвоживанию и вывозу в порядке,  предусмотренном для вывоза строительного мусора.

2.20. При проведении ремонтно-строительных работ по переустройству помещений не допускаются снос, пересечение коммуникациями и сужение сечений вентиляционных каналов, находящихся в площади помещений. 2.21. Демонтаж, перенос из проектного положения и отключение датчиков пожарной сигнализации без согласования с Управляющей компанией запрещается. 2.22. Не допускается совместная прокладка слаботочных кабельных сетей в общих закладных  с сетями электроснабжения и освещения. 2.23. Заявка-разрешение на ввоз (вывоз) строительных материалов и оборудования оформляется  у  Управляющей компании. В Заявке-разрешении указываются дата, время, характеристики ввозимого/вывозимого материала и оборудования. Вынос (вывоз) с территории многоквартирного дома материалов и имущества допускается только с письменного разрешения Управляющей компании. 2.24. Не допускается складирование материалов и оборудования:

* на разгрузочных площадках и в лифтовых холлах на срок более 3 часов;
* на путях эвакуации, в местах общего пользования, на газонах, отмостках и аварийных проездах, кроме специальных разгрузочных площадок, согласованных с Управляющей компанией.

2.25. Не допускается складирование строительного мусора в переустраиваемых помещениях  (квартирах) в количествах, превышающих  пожарные нормы. 2.26. Уборку маршрута транспортировки материалов, оборудования, мебели и мусора осуществляет персонал подрядной организации, ведущей работы в переустраиваемом помещении (квартире). 2.27. Собственник/Будущий собственник помещений и другие лица (физические и юридические), имеющие законные права на помещения в многоквартирном доме, при проведении ремонтно-строительных работ в помещениях за свой счет обязаны осуществлять вывоз образовавшегося мусора. О вывозе крупногабаритного строительного мусора Собственник/Будущий собственник помещений и другие лица (физические и юридические), имеющие законные права на помещения в многоквартирном доме, обязаны не позднее чем за 3 (три) дня письменно известить Управляющую компанию о вывозе крупногабаритного мусора, а в день вывоза мусора сообщить номер автотранспортного средства.

**3. Ответственность Собственника/Будущего собственника помещений (квартир) и подрядных организаций по переустройству помещений.** 3.1. При нарушении настоящих Правил Собственником/Будущим собственником или подрядной организацией, ведущей работы в переустраиваемом помещении (квартире), Управляющая компания имеет право составить акт по факту нарушения с участием Собственника/Будущего собственника, представителей подрядной организации, а также, при отказе вышеуказанных лиц то составление акта, с участием лиц, являющихся Собственниками/Будущими собственниками соседних (в том числе не смежных) помещений.

 3.2. Акт является основанием для привлечения Собственника/Будущего собственника к ответственности, в том числе с передачей материалов на рассмотрение государственных надзорных органов и жилищной инспекции. Отказ от подписания акта Собственником/Будущим собственником переустраиваемого помещения или представителем подрядной организацией, ведущей работы в помещении (квартире), не освобождает Собственника/Будущего собственника от ответственности за последствия нарушений, зафиксированных в акте. 3.3. Собственник/Будущий собственник переустраиваемого помещения в случае причинения им или подрядной организацией, ведущей работы в его помещении (квартире), вреда в ходе проведения ремонтно-строительных или иных работ многоквартирному дому или имуществу третьих лиц, обязан полностью возместить причиненный ущерб. 3.4. В случае самовольной перепланировки помещения, Собственник/Будущий собственник обязан за свой счёт восстановить первоначальное состояние помещение, имевшееся до самовольной перепланировки. 3.5. При нарушении настоящих Правил, зафиксированных соответствующими актами,  Управляющая компания имеет право в одностороннем порядке:

* приостановить ведение работ по переустройству помещений (квартир);
* ограничить (запретить) допуск на территорию многоквартирного дома персонала подрядной организацией, ведущей работы в помещении (квартире).

3.6. До устранения Собственником/Будущим собственником помещений выявленных нарушений допуск персонала подрядных организаций производится в переустраиваемые квартиры (помещения) в количествах, необходимых исключительно для выполнения предписания. 3.7. В случае нарушений, создающих угрозу пожара, противоправных и хулиганских действий,  представляющих опасность для жизни и здоровья людей, сотрудники службы безопасности Управляющей компании обязаны немедленно выдворять с территории многоквартирного дома работников подрядных организаций, ведущей работы в помещениях (квартирах), с немедленным извещением Собственника/Будущего собственника и составлением соответствующего акта.

**Собственник/Будущий собственник Управляющая организация**

Генеральный директор

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**В.А. Новгородов/

 М.п.