**ДОГОВОР № В23/\_\_\_\_\_\_**

УПРАВЛЕНИЯ И ЭКСПЛУАТАЦИОННОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

**ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

г.Звенигород «01» февраля 2016 г.

Гр. **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, паспорт: серия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированный (-ая) по месту жительства по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, который (-ая) является «Нанимателем» на основании Договора № 452 от 22 декабря 2015г. социального найма жилого помещения общей площадью **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** кв.м., расположенного по адресу: Московская область, г. Звенигород, р-н Восточный, мкр.№3, д.23, квартира(ы) № **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, (далее – Помещение), именуемый (-ая) в дальнейшем «Наниматель», с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания - Стройпромавтоматика», в лице Генерального директора Быченко Марины Владимировны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющий» 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 Собственников жилых и нежилых Помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к Помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе. Состав Общего имущества определяется в соответствии с п.1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ, Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г. Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме приведен в Приложении №1 к настоящему Договору.

**Многоквартирный дом** – расположенный по адресу: Московская область, г. Звенигород, р-н Восточный, мкр.№3, д.23, 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 Собственников.

**Собственник** - собственник жилого и/или нежилого Помещения в Многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме.

**Наниматель –** арендатор жилого помещения по договору социального найма, имеющий право пользования общим имуществом в этом доме.

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

**Коммунальные услуги** – предоставляемые Нанимателям услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, отоплению, электроснабжению.

**Содержание** – содержание Общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, а также организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов в соответствии с требованиями Нанимателя и с установленными Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 491 от 13 августа 2006 года. Перечень работ и услуг по Содержанию установлен Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290, указан в Приложении № 2 к настоящему Договору и может быть изменен по решению общего собрания Собственников путем подписания изменений и дополнений к Приложению № 2 к настоящему Договору.

**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. Перечень работ по Текущему ремонту установлен в Правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда и может быть изменен по решению общего собрания Собственников путем подписания изменений и дополнений к настоящему Договору.

**Плата за содержание жилого помещения** – платеж, взимаемый с Нанимателя за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту Общего имущества в нем, предусмотренные Приложением № 2 настоящего Договора и Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

**Управление Многоквартирным домом** – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания, обеспечение Содержания, Текущего ремонта и организацию обеспечения Собственников, Будущих собственников и Нанимателей Коммунальными услугами (ресурсами) и прочими услугами в интересах Нанимателя как потребителей жилищных, Коммунальных и прочих услуг.

**Ресурсоснабжающие организации** – организации, предоставляющие Коммунальные ресурсы (услуги) Нанимателям и лицам, пользующимся помещениями.

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

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

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Управляющий принимает на себя полномочия по Управлению Многоквартирным домом, а именно:

2.1.1. Выполнение работ и оказание услуг по управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в нем, предусмотренных Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290, 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. А также в случае принятия общим собранием Собственников соответствующего решения – выполнение отдельных видов работ и услуг по Содержанию, Текущему и Капитальному ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счёт Собственников договоров с Обслуживающими организациями.

2.1.2. Оказание дополнительных платных услуг по письменному соглашению Сторон в соответствии с прейскурантом Управляющего.

* + 1. Осуществление самостоятельного выбора специализированных Обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров на условиях настоящего Договора.
    2. Представление интересов Нанимателя в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах общей юрисдикции, арбитражных судах, перед Ресурсоснабжающими, Обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора.

2.1.5. Осуществление контроля совместно с Нанимателем за качеством и количеством услуг, предоставляемых Ресурсоснабжающими и иными организациями.

2.1.6. Приёмка работ и услуг, выполненных и оказанных по договорам, заключённым во исполнение настоящего Договора, с правом подписания соответствующих актов.

2.1.7. Осуществление своими силами начисления, сбора, расчёта и перерасчёта всех платежей Нанимателя за услуги и работы, установленные настоящим Договором.

2.1.8. Участие по согласованию с Собственником, Нанимателем в составлении актов по фактам причинения вреда имуществу Собственников, Нанимателей.

2.1.9. Подготовка и предоставление Собственникам предложений по проведению дополнительных работ по Содержанию, Текущему, и расчёт расходов на их проведение, не входящих в Ежемесячную плату по настоящему Договору, и порядок их оплаты.

2.1.10. Подготовка экономических расчётов по планируемым работам и/или услугам, касающимся Содержания, Текущего ремонта, модернизации и реконструкции Общего имущества и предоставление их Собственникам.

2.1.11. Проверка технического состояния Общего имущества.

* + 1. 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. В случае утери документации, полностью или частично, восстановление документации производится за счет Управляющего.

2.1.13. Прием и рассмотрение в течение 10 (десяти) рабочих дней обращений, жалоб Нанимателей на действия (бездействие) Обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций.

2.1.14. Выдача Нанимателям документов в пределах своих полномочий в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения письменного запроса от Нанимателя.

2.1.15. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации с учётом текущих изменений, связанных с изменением количества жильцов, предоставляемых льгот и субсидий.

2.1.16. Хранение копий правоустанавливающих документов на Помещения, копий документов, подтверждающих право Собственников на Помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в Помещениях.

2.1.17. Реализация мероприятий по ресурсосбережению.

2.1.18. Пользование Общим имуществом (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 Собственниками по решению Общего собрания.

2.1.19. Совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на Управление Многоквартирным домом в соответствии с решениями Собственников.

2.1.20. Выполнение иных функций в соответствии с решениями Собственников.

2.1.21. Подготовка и предоставление Собственникам предложений по вопросам Капитального ремонта, модернизации, реконструкции Общего имущества, выполняется по решению Общего собрания Собственников.

2.2. Все работы и услуги по настоящему Договору осуществляются в границах эксплуатационной ответственности Управляющего согласно Акту (Приложение № 4).

2.3. Все случаи ремонта Общего имущества Многоквартирного дома, подпадающие под понятие гарантийный ремонт, осуществляются в рамках соответствующих договорных обязательств. В этих случаях Управляющий обязан совершить все необходимые действия по вызову соответствующей организации.

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**3.1. Управляющий обязан:**

3.1.1. Принять полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора.

3.1.2. Ежегодно согласовывать с Советом дома График 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.

3.1.3. В случае привлечения третьих лиц согласно условиям настоящего Договора контролировать исполнение ими договорных обязательств.

3.1.4. Составить акт технического состояния помещения с фиксацией показаний индивидуальных приборов учёта электроэнергии и иных приборов индивидуального учёта энергоресурсов.

Показания приборов учёта электроэнергии, холодного, горячего водоснабжения, отопления Общего имущества Многоквартирного дома, зафиксированные двухсторонними актами, подписанными уполномоченными представителями застройщика и Исполнителя являются первоначальными показаниями для коммерческого учёта.

3.1.5. Заключать на основании настоящего Договора от имени Собственника и за счёт Нанимателя договоры со специализированными Обслуживающими, Ресурсоснабжающими организациями, в том числе с иными организациями, выполнение работ/оказание услуг которых не входит в оплату за техническое обслуживание Объекта, а также осуществлять контроль совместно с Собственником за качеством и количеством оказанных услуг/выполненных работ с правом подписания соответствующих актов.

3.1.6. Производить начисление платежей, установленных настоящим Договором, обеспечивая выставление соответствующего счёта в срок до 5 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем.

3.1.7. Своевременно информировать Нанимателя 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.

3.1.8. В случае причинения вреда Общему имуществу третьими лицами подавать в установленном порядке соответствующие заявления в правоохранительные органы, а также составлять соответствующие акты.

3.1.9. Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по настоящему Договору в зависимости от фактического состояния Общего имущества, объёма поступивших средств Нанимателя и производственной целесообразности.

3.1.10. Предупреждать Нанимателя о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием Помещения не по назначению.

3.1.11. Ежегодно представлять отчёт о выполнении условий настоящего Договора. Указанный отчёт предоставляются по форме, указанной в Приложении № 4 к настоящему Договору.

3.1.12. Обеспечить наличие в общедоступных местах, в холле у лифтов, информации о телефонах аварийных служб и других специалистов Управляющего.

3.1.13. На основании решения, принятого общим собранием собственников и после утверждения тарифов на содержание и обслуживание мусоропроводов, провести мероприятия по вводу мусоропровода в эксплуатацию.

**3.2. Управляющий вправе:**

3.2.1. Выполнять работы и оказывать услуги по настоящему Договору самостоятельно в полном объеме, либо частично, путем привлечения третьих лиц.

3.2.2. Принимать участие в общих собраниях Собственников и вносить предложения по вопросам, которые на них обсуждаются.

3.2.3. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке Помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.4. В порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, принимать меры по взысканию задолженности Нанимателей по оплате за услуги и работы по настоящему Договору и прочим согласованным Сторонами услугам.

3.2.5. Представлять интересы Наниметелей по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, коммунальными и прочими услугами.

3.2.6. Требовать допуска в заранее согласованное с собственником помещения и (или) потребителем время, представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг. (в т.ч. путём вывешивания соответствующего объявления в общедоступных местах), а также в любое время для ликвидации аварийных ситуаций. В случае отсутствия сведений о местонахождении Нанимателя вскрывать при необходимости любые помещения в аварийных ситуациях в присутствии третьих лиц, представителей правоохранительных органов с составлением соответствующего акта.

3.2.7. 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 Нанимателя в течение 10 дней с момента начала проведения соответствующих работ путём вывешивания соответствующего объявления в общедоступных местах. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счёт средств, поступивших по настоящему Договору.

3.2.8. Требовать от Нанимателя помещения и потребителя, полного возмещения убытков, возникших по его вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации, а также работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется нормами жилищного законодательства и в случае выполнения работ, указанных в п. 3.2.7. настоящего Договора.

3.2.9. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к Общему имуществу Многоквартирного дома для выполнения услуг и работ в соответствии с настоящим Договором. Использование указанных помещений Управляющим может осуществляться лично, либо организациями, привлеченными для выполнения работ Управляющим.

3.2.10. Проводить проверку работы установленных приборов индивидуального учёта и сохранности их пломб.

3.2.11. Распоряжаться средствами, полученными за счёт экономии предоставляемых жилищных и прочих услуг, за исключением случаев недопоставки коммунальных услуг или поставки услуг ненадлежащего качества, (ресурсосбережение, минимизация затрат, перерасчеты платежей, корректировка платежей и др.) и при реализации полномочий, установленных п. 2.1.18. настоящего Договора, по итогам отчетного периода, а также при составлении сметы расходов на последующий год и направлять указанные денежные средства на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию Общего имущества и Текущему ремонту, возмещение убытков по актам вандализма, ликвидаций аварий и т.п.

3.2.12. Предоставлять иные услуги по решению Собственников или обеспечение возможности их получения (радиовещание, телевидение, интернет, установка и эксплуатация систем видео-наблюдения и т. п.).

3.2.13. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

**3.3. Наниматель обязуется:**

3.3.1.В установленном настоящим Договором порядке и в соответствии с жилищным законодательством РФ, в сроки и в полном объёме вносить плату за жилое помещение, коммунальные услуги (ресурсы) с момента возникновения законного права на Помещение и подписания настоящего Договора, а также единовременные взносы, согласованные Сторонами, прочие услуги и иные предусмотренные настоящим Договором платежи.

3.3.2. Использовать Помещение по назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии.

3.3.3. Бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зелёным насаждениям, а также обеспечивать сохранность Общего имущества Многоквартирного дома, находящегося в принадлежащем ему Помещении (ях).

3.3.4. За свой счёт осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к Общему имуществу.

3.3.5. Соблюдать Правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами.

3.3.6. Проводить реконструкцию, переустройство или перепланировку Помещения, в том числе балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования в порядке, предусмотренном законодательством РФ, только после разрешения Собственника помещения, согласования с УК, предоставляя при этом Управляющему необходимую документацию.

3.3.7. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных), приборов учета немедленно сообщать о них письменно по электронной почте или устно по телефону в Управляющую организацию и (или) аварийно-диспетчерскую службу, при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

3.3.8. Предоставлять Управляющему информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение в случае временного отсутствия Нанимателя на случай проведения аварийных работ.

3.3.9. Допускать в Помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов контроля и учета в границах ответственности Управляющего.

3.3.10. При получении сообщения (уведомления) от Управляющего по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.), явиться в указанное в нем число и время в офис Управляющего, либо сообщить о причинах невозможности явки.

3.3.11. Не производить переустройство, реконструкцию, перепланировку Помещений Многоквартирного дома, изменение нагрузки на электрическую сеть Помещения в сторону увеличения или распределения нагрузок по фазам, переоборудование, остекление балконов и лоджий, перестановку, либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, в том числе не подключать и не использовать дополнительные секции приборов центрального отопления, не проектную регулирующую и запорную арматуру, и другие работы без получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке и согласования с Управляющим.

3.3.12. Соблюдать следующие требования:

1) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

2) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче Помещения или конструкций Многоквартирного дома;

3) 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 коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, лоджии, эркеры; не допускать размещения на них громоздких, тяжёлых вещей.

4) не допускать крепления к стенам, балконам, лоджиям и эркерам Многоквартирного дома, различных растяжек, подвесок, указателей, флагштоков, установки кондиционеров, антенн без соответствующего разрешения Управляющего и иных заинтересованных организаций;

5) 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, а также строго соблюдать правила пользования лифтом;

6) при проведении ремонтно-строительных работ соблюдать технический регламент;

7) не допускать мытьё автомашин и сжигания мусора и всех видов отходов на придомовой территории;

8) принимать все необходимые меры по обеспечению сохранности противопожарного оборудования, находящегося в коридорах общего пользования;

9) не использовать мусоропровод (при наличии) для выброса строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

10) 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.

3.3.13. Пользователи, проживающие совместно с Нанимателем, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, установленные настоящим Договором.

3.3.14. Выполнять иные предусмотренные действующим законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

3.3.15. В случае возникновения необходимости проведения Управляющим, не установленных настоящим Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Нанимателя или иных Пользователей, указанные работы проводятся за счёт виновного лица.

3.3.16. В случае если принадлежащее Собственнику Помещение(я) передано на законных основаниях третьему лицу по договору коммерческого найма, или аренды Помещения (-ий) или иных законных основаниях вся ответственность за исполнение настоящего Договора, включая оплату по Договору, лежит на Собственнике Помещения (ий).

3.3.17. Предоставить Управляющему до подписания настоящего Договора копии следующих документов:

- ксерокопию договора социального найма

- ксерокопию паспорта,

3.3.18. При неиспользовании помещения сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии потребителя.

3.3.19. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

**3.4. Наниматель вправе:**

3.4.1. Пользоваться имуществом, находящимся внутри Помещения.

3.4.2. Требовать от Управляющего исполнения обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных ему полномочий, и осуществлять контроль за его деятельностью по настоящему Договору согласно действующего законодательства.

3.4.3. Требовать от Управляющего 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 представления подтверждающих документов, в соответствии с установленным Правительством Российской Федерации порядком перерасчёта 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.

3.4.4. Требовать от Управляющего предоставления отчёта о выполнении своих обязанностей в соответствии с действующим законодательством.

3.4.5. Установить (в случае отсутствия, либо замены) за свой счёт индивидуальные приборы учёта горячей и холодной воды. Установка приборов фиксируется соответствующим Актом.

3.4.6. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

**3.5. Наниматель не вправе:**

3.5.1. Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к Общему имуществу, а также иного Общего имущества.

3.5.2. Допускать установку самодельных предохранительных устройств в электрощитах, осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учёта ресурсов, т.е. не нарушать установленный в Многоквартирном доме порядок распределения потребленных Коммунальных услуг (ресурсов), приходящихся на его Помещении.

3.5.3. Подключать и использовать приборы и оборудование, а также материалы для проведения ремонтно-строительных работ в Помещении, не отвечающие санитарно-гигиеническим нормативам, и не имеющие технических паспортов, сертификатов соответствия.

3.5.4. Совершать действия, связанные с отключением Многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла**.**

**4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ**

4.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, стоимости предоставленных коммунальных услуг, а также стоимости иных работ, услуг, которые составляют предмет Договора, определяемой в порядке, указанном в п. 4.3. Договора.

Общая ежемесячная плата (далее по тексту - Общая ежемесячная плата) определяется как сумма денежных средств, состоящая из следующих выплат из расчёта на один кв. метр:

1) плата за ремонт и содержание Помещения по ставкам, установленным Постановлением Главы и/или Решением Совета депутатов муниципального образования Городской округ Звенигород, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 5 к настоящему Договору)

2) плата за Коммунальные услуги (электроснабжение, отопление, ХГВ, подогрев воды, канализация) размер платы определяется в соответствии с заключенными договорами с Ресурсоснабжающими организациями на основании тарифных ставок, установленными в соответствии с действующим законодательством органами государственной власти и местного самоуправления;

3) плата за пользование жилым помещением (найм) по ставкам, установленным Постановлением Главы и/или Решением Совета депутатов муниципального образования Городской округ Звенигород;

4) иные выплаты, установленные соглашением Сторон.

Примечание: в случае если какая-то из перечисленных выше услуг не предоставляется, оплата за неё не взимается.

4.2. Размер Общей ежемесячной платы за жилое Помещение может быть изменен Управляющим в течение календарного года по следующим основаниям:

- изменение в установленном порядке тарифов на жилищные и Коммунальные услуги (ресурсы);

- иные причины по согласованию Сторон.

- основанием для изменения (уменьшения) размера платы за коммунальные услуги также являются случаи не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, которые фиксируются потребителями или уполномоченным лицом и Управляющей организацией путем оформления соответствующего акта по форме.

Размер Общей ежемесячной платы может быть изменен по решению общего собрания Собственников Помещений в Многоквартирном доме.

4.3.Стоимость иных работ, услуг, определяется соответственно видам и объемам таких выполняемых работ, услуг по прейскуранту цен, устанавливаемому Управляющей организацией. Управляющая организация самостоятельно определяет срок действия цен на такие работы, услуги.

4.4. При установленных внутриквартирных приборах учета на холодном и горячем водоснабжении Наниматель ежемесячно не позднее 25 числа каждого месяца, должен сдать Ведомость показаний квартирных приборов учета воды для расчета платы за Коммунальные услуги.

4.5. Собственник ежемесячно не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем, в установленном настоящим Договором размере, производит согласно условиям настоящего Договора платежи на основании выставляемых ему платёжных документов на расчётный счет Управляющего.

4.6. Стоимость согласованных Сторонами прочих услуг, в том числе страхование лифтов, вносится в порядке, установленном Сторонами.

4.7. Неиспользование Помещения не является основанием для невнесения платы по настоящему Договору (п. 11. ст. 155 Жилищного кодекса РФ). При временном отсутствии Нанимателя, Пользователей перерасчёт платежей осуществляется в соответствии с условиями п. 3.4.3. настоящего Договора. Перерасчёт платы за услуги расчётного центра, управления, техническое обслуживание, Текущему и Капитальному ремонту Общего имуществане производится.

4.8. В случае неисполнения Нанимателем пункта 4.4 настоящего договора размер платы за Коммунальные услуги (ресурсы) определяется, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных органом местного самоуправления.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

5.2. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств Управляющий несет ответственность в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему Договору. Управляющий несет ответственность за ущерб, причиненный Общему имуществу в Многоквартирном доме в результате его действий или бездействия в размере реального ущерба.

5.3. Управляющий не несет ответственность:

- по обязательствам третьих лиц, в том числе по обязательствам застройщика и подрядчиков, осуществлявших строительство Многоквартирного дома;

- по обязательствам Нанимателя, в том числе по обязательным платежам: плате за найм, Содержание и Текущий ремонт Общего имущества, а также за Коммунальные услуги;

- противоправные действия (бездействия) Собственников, Нанимателей 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 пр.);

- за использование Нанимателем Общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- за ненадлежащее содержание Общего имущества Многоквартирного дома, если Наниматели и Собственники помещений не профинансировали его Содержание, Текущий ремонт в полном объёме.

5.4. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения Нанимателем предусмотренных разделом 4 настоящего Договора платежей Управляющий вправе принимать все действенные меры по взысканию задолженности, по оплате платежей согласно действующего законодательства РФ, а так же предъявить требование об уплате неустойки (пени). Размер пени указывается в счёте, ежемесячно выставляемом Управляющим, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

5.5. При нарушении Нанимателем или иным Пользователем обязательств, предусмотренных настоящим Договором, он несет полную ответственность перед Управляющим и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.6. Наниматель и иные Пользователи несут ответственность за нарушение требований охраны труда, электро- и пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.7. 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.

5.8. 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.

**6. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

6.1. Срок действия Настоящего Договора составляет 5 (пять) лет с момента подписания Настоящего договора обеими сторонами при соблюдении условий п.3.3.17.

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

6.3. Настоящий Договор считается расторгнутым с Нанимателем с момента прекращения действия договора социального найма на Помещение в Многоквартирном доме и произведения полного расчёта с Управляющим по настоящему Договору.

6.4. Если по истечении срока действия настоящего договора Общим собранием собственников не принято решение о смене формы управления или выборе другой управляющей компании, договор считается пролонгированным, т.е. заключенным на очередной срок, равный продолжительности указанного в п. 6.1. срока.

**7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

7.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.

7.2. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение Звенигородского городского суда Московской области.

**8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

8.1. Под письменным уведомлением Стороны понимают размещение Управляющим соответствующих уведомлений в общедоступных местах.

8.2. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору, предварительно согласуются с Собственником и оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют юридической силы.

8.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

**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 Управляющим и Собственником.

Приложение № 4. Форма. Отчёт Управляющего об исполнении обязательств по Договору.

Приложение № 5. Расчёт ежемесячной платы за 1 кв. м общей площади жилого помещения Многоквартирного дома.

**9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наниматель** |  | **ООО «УК-Стройпромавтоматика»** |
| Ф.И.О.  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Тел. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  E-mail:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | 143180, Московская обл., г. Звенигород, проезд Строителей, 8  Тел. 8(495)649-35-03; 8(903)245-50-69  E-mail: [Spa-uk@zvnd.ru](mailto:Spa-uk@zvnd.ru)  Сайт www.zvnd.ru  ИНН 5015250500/КПП 501501001  ОГРН 1125032003250  Р/С 40702810703720103568  В ОАО Одинцовского филиала банка «Возрождение»,  к/с 30101810900000000181  БИК 044525181  Генеральный директор  *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Быченко М.В. /*  М.П. |
|  |

Приложение № 1

к Договору управления и эксплуатационного

обслуживания общего имущества Многоквартирного дома

от «01» февраля 2016г. № В23/\_\_\_\_

**Перечень**

**Общего имущества Многоквартирного дома**

1. Межквартирные лестничные площадки.

2.  Вестибюли.

3.  Крыльцо.­­

4.  Тамбуры.

5.  Подъезды.

6.  Лестницы.

7.  Балконы, предназначенные для использования несколькими собственниками помещений (переходные балконы «черной» лестницы).

8.  Лифтовые холлы.

9.  Лифты (пассажирские и грузопассажирские).

10. Лифтовые и иные шахты.

11. Коридоры.

12. Технические этажи.

13. Чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).

14. Крыши.

15. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома.

16. Служебные помещения.

17. Кладовые не находящиеся в собственности жильцов.

18. Подсобные помещения.

19. Пожарные и эвакуационные выходы.

20. Электрощитовые.

22. Общедомовая антенна.

21. Мусоропровод.

22. Механическое, электрическое (в т.ч. слаботочное), санитарно-техническое (транзитные трубопроводы, стояки, средства пожаротушения и др.) и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри Помещений и обслуживающее более одного Помещения.

23. Прилегающий земельный участок в установленных границах, включая: элементы озеленения и благоустройства, поверхность подъездных путей, пешеходных дорожек, мест парковки и т.д..

24. Иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на придомовом земельном участке.

25. Иные помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного Помещения в данном доме.

|  |  |
| --- | --- |
| **Наниматель**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | **Управляющий**  Генеральный директор  *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Быченко М.В. /*  М.П. |

Приложение № 2

к Договору управления и эксплуатационного

обслуживания общего имущества Многоквартирного дома

от «01» февраля 2016г. № В23/\_\_\_\_

**Минимальный перечень**

**услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме**

**(утв. постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. № 290)**

I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов

1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:

- проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;

- проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:

- признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;

- коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;

при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;

- проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;

2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:

- проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;

- проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;

- контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:

- выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;

- выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;

в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;

- выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;

- выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;

- проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:

- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;

- контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

- контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

- контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;

- выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:

- проверка кровли на отсутствие протечек;

- проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;

- выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;

- проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;

- контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;

- проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;

- проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;

- проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;

- проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;

при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:

- выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;

- выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:

- выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;

- контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);

выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;

- контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;

- контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:

- выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;

- проверка звукоизоляции и огнезащиты;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

проверка состояния основания, поверхностного слоя;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

- проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения,

входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме

14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:

- проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;

при выявлении засоров - незамедлительное их устранение;

- чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:

- техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;

- контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;

- проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;

- устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;

- контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;

- контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:

- проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;

- постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;

- гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;

- работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;

- проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

17. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:

- проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);

- постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;

- контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);

- восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

- контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;

- контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;

- переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;

- промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;

- очистка и промывка водонапорных баков;

- промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

18. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:

- испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;

- проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);

- удаление воздуха из системы отопления;

- промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:

- проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;

- проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

- техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;

- контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

20. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме (выполняются лицензированной организацией):

- организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;

- обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);

- обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);

- обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме

21. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

а) влажное подметание лестничных площадок и маршей:

- нижних двух этажей - 5 дней в неделю;

- выше второго этажа - 2 раза в неделю, в домах с лифтами - 1 раз в неделю;

- влажное подметание перед загрузочными клапанами мусоропроводов - 5 дней в неделю;

б) мытье лестничных площадок и маршей - 2 раза в месяц, в домах с лифтами - 1 раз в месяц;

в) влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов - 2 раза в месяц;

г) мытье окон - 2 раза в год;

д) влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков - 2 раза в год;

е) влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков - 1 раз в месяц.

ж) очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов);

з) проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

22. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:

- очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;

- сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см;

- очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);

- очистка придомовой территории от наледи и льда;

- очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;

- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

23. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

- подметание территорий 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 – по необходимости;

- уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;

- подметание территорий 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.

- прочистка ливневой канализации;

- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.

24. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов:

- незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;

- организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.

25. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.

26. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

|  |  |
| --- | --- |
| **Наниматель**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | **Управляющий**  Генеральный директор  *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Быченко М.В. /*  М.П. |

Приложение № 3

к Договору управления и эксплуатационного

обслуживания общего имущества Многоквартирного дома

от «01» февраля 2016г. № В23/\_\_\_\_

**АКТ**

**разграничения ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющим и Нанимателем/Собственником**

Настоящий акт является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющим и Собственником обозначена ниже.

2. 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 ответственностиСобственника, (в т.ч. аварий),составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счёт средствСобственника,

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. Выезд и устранение аварии, аварийной службой производится в течении 2-х часов. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счёт средств,поступивших Управляющему за Техническое обслуживание Общего имущества.

5. В случае ограничения Собственником, доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющего, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счёт средств Собственника,

6. При привлечении Собственником, сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственника, и/или Управляющего**,** ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, Общему имуществу Многоквартирного дома,имуществу Управляющегоили третьих лиц, несет Собственник,

Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится в таких случаях за счёт средствСобственника, в данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником, дополнительно после выставления Управляющим соответствующего счёта. Если авария с вызовом аварийной бригады произошла по вине Собственника или на инженерных сетях входящих в зону его ответственности.

7. Зона ответственности Управляющего:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | **Отопление до первого вентиля (вкл.) на стояке**  **ГВС до первого вентиля (вкл.) на стояке**  **ХВС до первого вентиля (вкл.) на стояке**  **КНС до первого раструба на стояке в помещении**  **Эл.сеть до вводных клемм эл.счетчика** | |  |
|  | **Наниматель**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | | **Управляющий**  Генеральный директор  *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Быченко М.В. /*  М.П.. | |

Приложение № 4

к Договору управления и эксплуатационного

обслуживания общего имущества Многоквартирного дома

от «01» февраля 2016г. № В23/\_\_\_\_

**ФОРМА**

**ОТЧЁТ УПРАВЛЯЮЩЕГО**

**об исполнении обязательств по Договору**

**за период \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Сумма средств Собственников/Нанимателей, начисленных Управляющим в отчетный период (руб.) | | Сумма средств Собственников /Нанимателей, поступивших Управляющему в отчетный период (руб.) | | Сумма задолженности Собственников /Нанимателей Управляющему в отчетный период, в том числе на проведение капитального ремонта Общего имущества Объекта (для Собственников) (руб.) | | | Сумма средств Собственников /Нанимателей израсходованных на Содержание, Текущий ремонт, коммунальные услуги | | Сумма средств аккумулированных для проведения капитального ремонта Общего имущества Многоквартирного дома (руб.) | | |
| Оплата по Приложению № 5 | За коммунальные услуги | Оплата по Приложению  № 5 | За коммунальные услуги | Оплата по Приложению № 5, за исключением капитального ремонта | За коммунальные услуги | На капитальный ремонт | Содержание и Текущий ремонт | Коммунальные услуги | За весь период управления | Израсходовано | Оставшаяся сумма |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Представитель Собственников,**  уполномоченный на подписание документов по Договору Общим собранием собственников от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_\_г.  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |  | **Управляющий**  Генеральный директор  *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Быченко М.В. /*  М.П. |

Приложение № 5

к Договору управления и эксплуатационного

обслуживания Многоквартирного дома

от «01» февраля 2016г. № В23/\_\_\_\_

**Перечень**

**ежемесячной платы за 1 кв. м общей площади** **за жилое помещение Многоквартирного дома**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***№***  ***пп*** | ***Вид работ (услуг)*** | ***Стоимость 1кв.м. (руб.)*** |
|  | *Содержание и ремонт жилого помещения*  *(по ставке, утверждённой Постановлением Главы г.о. Звенигород № 1403 от 29.12.2015г.)* | *32,95* |
| *2.* | *Плата за социальный наем жилого помещения*  *(по ставке, утверждённой Постановлением Главы г.о. Звенигород № 1403 от 29.12.2015г.)* | *9,50* |

***Примечание:***

*Размер платы за коммунальные услуги, коммунальные ресурсы и услуги по водоотведению для Нанимателей определяются исходя из тарифов, установленных в порядке, определяемом действующим законодательством, и объемов, определяемых исходя из нормативов потребления и показателей приборов учета.*

|  |  |
| --- | --- |
| **Наниматель**    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | **Управляющий**  Генеральный директор  *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Быченко М.В. /*  М.П. |
|  |  |