ДОГОВОР № Ж1-[Номер помещ БТИ]

УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Лобня, Московская область 24 апреля 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «НАШ ДОМ СМАРТ», именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»** в лице Генерального директора Голубцовой Ольги Николаевны, действующего на основании Устава, лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами N 1441 от 05.06.2017, выданной Главным управлением Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области», и

[Комплекс ФЛ] - собственник/правообладатель квартиры/нежилого помещения № [Номер помещ БТИ], общей площадью [Общая площадь БТИ] кв.м, в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: Московская область, город Лобня, ул. Жирохова, дом 1 (далее - «МКД»), именуемый в дальнейшем **«Собственник»**, заключили настоящий договор о следующем:

1. **Общие положения.**
   1. Настоящий Договор заключен в соответствии с п. 14 ст. 161, ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 06.02.2020).
   2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в **МКД**.
   3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее Правила предоставления коммунальных услуг гражданам), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее Правила содержания общего имущества) и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (далее Правила изменения размера платы за содержание и ремонт), утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации и положениями законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами Московской области.
2. **Предмет Договора.**
3. Предмет настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в **МКД**, а также предоставление коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений и иным гражданам, проживающим в доме. Управляющая организация, обязуется: оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в **МКД**; обеспечивать предоставление собственникам коммунальных услуг, осуществлять иную направленную на достижение целей управления домом деятельность, включая организацию проведения его капитального ремонта.
4. Характеристика дома на момент заключения Договора и состав общего имущества в доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении №1 к настоящему Договору.
5. Местом исполнения Договора является место нахождения **МКД**, адрес которого указан в преамбуле Договора.
6. **Права и обязанности Сторон.**
7. **Управляющая организация обязана:**
8. Осуществлять управление общим имуществом дома с наибольшей выгодой в интересах собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.
9. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в доме в соответствии с **приложениями №2** к настоящему Договору. Вслучае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.
10. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества, и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу в том числе: *холодное водоснабжение; горячее водоснабжение; водоотведение; электроснабжение; отопление (теплоснабжение)*.
11. Обеспечивать предоставление иных услуг (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда, организацию парковочного пространства на придомовой территории и др.) на основании заключенных дополнительных договоров с Собственником или решения общего собрания собственников помещений дома.
12. Принимать плату за текущее содержание и ремонт общего имущества, взносов на капитальный ремонт от собственника в соответствии с решением общего собрания собственников, а также в соответствии с п.4 ст.155 ЖК РФ - от нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда.
13. Требовать, в соответствии со п.4 ст.155 ЖК РФ, от Собственника помещения в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.
14. Требовать платы от Собственника в случае не поступления платы от его нанимателей и арендаторов по п.3.1.5 настоящего раздела Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п.3.2.3 Договора.
15. Заключить договор с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг (отопление) для Собственников - граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством Московской области.
16. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание дома, организовывать устранение аварий, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.
17. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящим к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению - в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.
18. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.
19. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.
20. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.
21. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 3.4.3 настоящего Договора.
22. На основании заявки Собственника составлять Акты о фактах предоставления коммунальных и/или жилищных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность.
23. От своего имени заключить с организациями коммунального комплекса договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием/вывоз бытовых отходов, и другие, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику(ам) помещением(ями), в объёмах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.
24. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в содержании и ремонте общего имущества, коммунальные услуги не позднее, чем за 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.
25. Выдавать Собственникам платежные документы не позднее 15 числа месяца, следующего за отчетным. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доли занимаемого помещения и коммунальных услуг с последующей корректировкой платежа при необходимости.
26. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах **МКД**.
27. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать в день обращения справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.
28. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.
29. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.
30. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в доме.
31. По требованию Собственника (его нанимателей и арендаторов по п.3.1.5 настоящего Договора) производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).
32. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу **МКД** или помещению(м) Собственника.
33. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям) без письменного разрешения Собственника помещения.
34. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.
35. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества собственников МКД без соответствующих решений общего собрания собственников по конкретному предложению. В случае положительного решения собственников, средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов в соответствии с решением собственников, должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.
36. При наличии договора поручения за отдельную от настоящего Договора плату Собственника в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в доме, являющимся предметом Договора, заключить договор страхования общего имущества в данном доме со страховой организацией по рискам, указанным в договоре поручении. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.
37. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления **МКД**, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.
38. Содержать **МКД**, его инженерное оборудование, придомовую территорию и элементы благоустройства в соответствии с требованиями Правил и норм эксплуатации и ремонта жилищного фонда.
39. **Управляющая организация вправе:**
40. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.
41. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации с данными, предоставленными Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями п.4.4. настоящего Договора.
42. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.
43. Готовить к окончанию года с момента начала действия Договора (далее к концу каждого года действия Договора при заключении его на срок более года или его пролонгации) предложения к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников в принадлежащем им МКД на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год. При утверждении решением собрания новой стоимости услуг и/или работ направить Собственнику дополнительное соглашение с обновленным **приложением №2 к** настоящему Договору для подписания.
44. Проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний приборов учета.
45. Ограничивать или приостанавливать подачу Собственнику коммунальных ресурсов по своему выбору в случае неполной оплаты Собственником одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.
46. Заключать договоры с третьими лицами на выполнение работ, услуг, поставку энергии в целях исполнения обязанностей, предусмотренных п.3.1. настоящего договора.
47. Определять размер платежей за холодную и горячую воду, канализацию исходя из нормативов потребления коммунальных услуг в следующих случаях:
    * повреждение приборов учета по вине Собственника;
    * нарушение пломбы на приборах учета
    * не допуск Собственником уполномоченных представителей Управляющей компании в помещение для проведения ремонта, технического обслуживания, госпроверки или контрольной проверки показаний на приборах учета;
    * манипулирование Собственником показаний проборов индивидуального учета.
48. Требовать от Собственника внеочередной метрологической проверки индивидуальных приборов учета воды при возникновении сомнений в достоверности измерений. При подтверждении в установленном порядке достоверности измерений, оплату по поверке приборов учета воды произодит Управляющая организация.
49. Осуществлять контроль за целевым использованием (жилых, нежилых) помещений, расположенных в **МКД**, и применять меры, предусмотренные законодательством, в случае использования указанных помещений не по назначению.
50. В случае возникновения аварийной ситуации в помещении, находящемся в собственности физических и юридических лиц, грозящей повреждением имущества других Собственников и владельцев жилых и нежилых помещений (при отсутствии Собственников, сведений о месте их работы, постоянном месте жительства либо нахождении в момент аварии), ликвидировать ее собственными силами и всеми возможными средствами.
51. Требовать от Собственника возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества.
52. Безвозмездно пользоваться на время действия настоящего договора служебными, складскими и прочими помещениями, а также другим имуществом **МКД** и на прилегающей территории.
53. Самостоятельно распоряжаться всеми финансовыми ресурсами, поступающими из соответствующих источников, с учетом ограничений, установленных действующим законодательством, настоящим договором.
54. Средства, полученные за счет экономии средств, уплаченных Собственниками Управляющей компании в качестве оплаты за содержание и ремонт помещений до конца финансового года оставлять на своем расчетном счете и, в случае необходимости, направлять их на возмещение убытков, возникших в процессе осуществления деятельности Управляющей компанией и связанных с предоставлением Управляющей компанией жилищных, коммунальных и прочих услуг, оплату расходов по содержанию и текущему ремонту помещений, компенсацию инвестированных Управляющей компанией в общее имущество средств, актам вандализма, штрафным санкциям, а так же оплату работ, связанных с устранением последствий указанных противоправных действий Собственников и третьих лиц.
55. Ежемесячно в первый рабочий день после окончания срока, указанного в пункте 3.3.1. настоящего Договора вывесить на досках объявлений в подъездах **МКД** или на придомовой территории списки квартир (без указания персональных данных собственников), несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за содержание и ремонт жилых помещений и коммунальные услуги (должников).
56. Предоставлять иные услуги на основании решения общего собрания Собственников помещений в МКД (техническое обслуживание системы видеонаблюдения и т.п.), а также услуги, не входящие в минимальный перечень работ по содержанию МКД.
57. **Собственник обязан:**
58. Не позднее 25 числа месяца, следующим за отчетным, полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами. Своевременно предоставлять управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением (ями).
59. При неиспользовании помещения(й) доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.
60. Соблюдать следующие требования:
    * не производить перенос инженерных сетей;
    * не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
    * не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение собственника и их оплаты, без согласования с управляющей организацией;
    * не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды, подогрев полов и др.);
    * не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
    * 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;
    * не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества **МКД**;
    * не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
    * не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
    * обеспечивать тишину в жилых помещениях и местах общего пользования в соответствии с законом Московской области от 07.03.2014 г. № 16/2014-ОЗ «Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области».
    * информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.
    * при проведении ремонтных работ, действовать в соответствии с регламентом, указанным в **приложении №3**, **приложении №4** и **приложении №5**, к настоящему договору.
61. При проведении Собственником повторных работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов, за свой счёт.
62. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

* о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в доме в размере пропорциональном занимаемому помещению, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;
* об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях) включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);
* об изменении объёмов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы, установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

1. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.
2. Не реже одного раза в три месяца Собственник обеспечивает доступ сотрудников Управляющей компании для осмотра, снятия и сверки показаний с индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.
3. Содержать **МКД**, его инженерное оборудование, придомовую территорию и элементы благоустройства в соответствии с требованиями Правил и норм эксплуатации и ремонта жилищного фонда, утвержденных постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003г. № 170.
4. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в **МКД**.
5. Согласовывать с Управляющей организацией установку за счет собственных средств индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.
6. В случае длительного отсутствия, в целях недопущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения).
7. Собственник обязан нести бремя содержания помещения с момента его получения по Акту приёма-передачи, оформленного в рамках договора на приобретение жилого помещения.
8. **Собственник имеет право:**

3.4.1.Осуществлять контроль над выполнением управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4.4.Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

1. **Цена Договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения.**
2. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество пропорциональной занимаемому Собственником жилому/нежилому помещению согласно ст.249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.
3. Цена Договора определяется стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, приведенной в **приложении №2** к настоящему Договору, на основе тарифов, цен и ставок, определяемых ежегодно постановлениями правительства Московской области и постановлениями Администрации города Лобня Московской области.
4. Размер месячной платы рассчитывается и начисляется Управляющей компанией в соответствии с требованиями действующего жилищного законодательства РФ (ЖК РФ), Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 306 «Об утверждении правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг и нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме» и иными нормативно правовыми актами, действующими на момент начисления.
5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам по тарифам, установленным органами государственной власти Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законодательством (тарифы, действующие на момент подписания договора).
6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в **МКД** соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
7. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией в соответствии с пунктом 3.1.18 настоящего Договора.
8. В выставляемом Управляющей организацией платежном документе, указываются в том числе:
   * почтовый адрес помещения(й), сведения о Собственнике помещения(й) (нанимателях жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов) с указанием наименования юридического лица или фамилий, имен и отчеств граждан;
   * наименование Управляющей компании, номер ее банковского счета и банковские реквизиты, адрес (место нахождения), номера контактных телефонов, номера факсов и (при наличии) адреса электронной почты, адрес сайта в сети Интернет;
   * указание на оплачиваемый месяц;
   * сумма начисленной платы за жилое помещение и коммунальные услуги, включая: размер месячной платы за содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в **МКД** доме на 1 кв. м, размер площади помещения Собственника и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц; размер месячной платы за все виды коммунальных услуг (с разбивкой по каждому виду), предоставление которых возможно с учетом наличия в **МКД** внутридомовых инженерных систем, значения тарифов (цен) на товары и услуги ресурсоснабжающих организаций, единицы измерения объемов (количества) коммунальных ресурсов, объем (количество) потребленных в течение расчетного периода коммунальных ресурсов, который в случаях, указанных в Правилах предоставления коммунальных услуг гражданам, указывается Собственником или Управляющей организацией в специальных графах платежного документа;
   * суммарную месячную стоимость комплекса услуг и работ по управлению **МКД**, содержанию, текущему ремонту общего имущества в **МКД** и предоставления коммунальных услуг, определенную как суммарный размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги за оплачиваемый месяц;
   * сведения об изменениях размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги с указанием оснований; сведения о размере задолженности Собственника Помещения(й) перед Управляющей компанией за предыдущие периоды;
   * сведения о предоставлении субсидий и льгот на оплату коммунальных услуг в виде скидок в соответствии со ст. 160 Жилищного кодекса Российской Федерации отдельным категориям граждан в порядке и на условиях, которые установлены федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, могут предоставляться компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг за счет средств соответствующих бюджетов. Согласно ст. 8 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" до внесения изменений в федеральные законы и иные нормативные правовые акты в части замены порядка предоставления гражданам льгот по оплате жилья и коммунальных услуг на порядок предоставления в соответствии со статьей 160 Жилищного кодекса Российской Федерации компенсаций сохраняется прежний порядок предоставления указанных льгот, установленный данными федеральными законами и иными нормативными правовыми актами до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации);
   * другие сведения, предусмотренные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, с учетом исполнения условий настоящего договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды.
9. Собственники вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги Управляющей организации на расчетный счет р/с 40702810940000019912 В Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк).
10. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы по договору.
11. Оплата за телефон и внутриквартирную электроэнергию (после получения Собственником Акта допуска в эксплуатацию электроустановок потребителей в соответствующем органе Энергонадзора) и заключение договора на электроснабжение, а также интернет, кабельное телевидение не входит в обязательство по настоящему Договору и осуществляется Собственником самостоятельно на счета соответствующих организаций.
12. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.
13. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти города Лобня Московской области.
14. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации предоставления таких платежных документов. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному) или отсутствия собственника осуществляется перерасчет размера его платы.
15. Собственник подтверждает согласие на оплату услуг по настоящему Договору в порядке и размере, установленном действующим законодательством и условиями настоящего Договора.
16. Собственник при заключении настоящего Договора вносит плату за содержание, обслуживание и ремонт жилого помещения, содержание и обслуживание придомовой территории, отопление, диспетчерские услуги, вывоз мусора и домофон по тарифам, установленным в соответствии с п. 4.2. настоящего Договора, на основании выставленной Управляющей организацией квитанции**.** Собственник при заключении настоящего Договора единовременно вносит плату за вывоз крупногабаритного строительного мусора на основании **подписанного соглашения** и выставленной Управляющей организацией квитанции.
17. В состав работ текущего ремонта не входят работы по текущему ремонту дверей в жилое или нежилое помещение, не являющееся помещением общего пользования, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих помещений.
18. Капитальный ремонт общего имущества в доме проводится за счет Собственника по отдельному Договору на основании решения общего собрания собственников помещений о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации о необходимости и сроке начала капитального ремонта, объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.
19. Капитальный ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования). Факт достижения общим имуществом уровня установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности устанавливается собственниками помещений или ответственными лицами с отражением этого факта в акте осмотра, а также соответственно федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.
20. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договорённости сторон.
21. **Ответственность сторон.**
22. **Ответственность Собственника**.
    * 1. При нарушении Собственником требований п. 3.3 договора или систематическом нарушении им прав и интересов соседей Управляющая компания через 7 дней после предупреждения Собственника вправе обратиться в уполномоченные органы для применения мер, предусмотренных административным и гражданским законодательством.
      2. При неисполнении Собственником обязательств, оговоренных в п. 3.3.1 Договора, Управляющая компания вправе взыскать с него нанесенный материальный ущерб в порядке, установленном законодательством.
      3. При нарушении Собственником п. 3.3.5 договора и выявлении факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесении за них платы за пользование коммунальными услугами Управляющая компания после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.
      4. В случае невыполнения Собственником обязательств, предусмотренных п. 3.3.6 Договора, последний несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций в квартире (нежилом помещении).
      5. При невыполнении обязательств, предусмотренных п. 3.3.6 настоящего Договора, Управляющая компания по своему усмотрению без согласования Собственника проводит ремонтно-строительные работы, обеспечивает доступ к общим коммуникациям в достаточном объеме, при этом Собственник самостоятельно несет расходы по восстановительным работам.
      6. Нарушение Собственником положений п. 3.3.3 Договора влечет ответственность по возмещению материального и морального ущерба, явившегося следствием неисполнения условий договора.
      7. При невнесении платы в сроки, указанные в пункте 3.3.1 Договора, Собственник уплачивает пени в размере и в соответствии с Жилищным кодексом РФ.
      8. В случае порчи или повреждения мест общего пользования, инженерных систем и оборудования, имущества придомовой территории, Собственник несет финансовую ответственность в объеме материального ущерба. При невозможности выявления виновной стороны, финансовую ответственность несут собственники помещений многоквартирного дома, пропорционально доле собственности квартиры, на основании обоснованного расчета объема материального ущерба, подготовленного Управляющей компанией.
      9. Собственник может быть привлечен к ответственности Управляющей компанией в виде уплаты штрафа в размере 10 (десяти) процентов от размера платы за соответствующую коммунальную услугу, определенную исходя из норматива потребления коммунальной услуги и тарифа, действующего на день выявления нарушения, в случаях:

* потребления коммунальных услуг с нарушением установленного настоящим Договором порядка учета коммунальных ресурсов со стороны Собственника или пользующимися его помещением(ями) в **МКД** лицами, выразившимся во вмешательстве в работу соответствующего общего (квартирного) или индивидуального прибора учета, а также распределителей;
* несоблюдения установленных сроков извещения об утрате (неисправности) указанных приборов учета или распределителей, за который отвечает Собственник;
* при иных действиях Собственника или пользующихся его помещением(ями) в **МКД** лицами, в результате которых искажаются показания указанных приборов учета и распределителей;
* оплаты коммунальных услуг без использования показаний приборов учета и (или) в случае сообщения Управляющей организации искаженных показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета и распределителей, отличающихся от истинных показаний более чем на месячный размер платы, определенный исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день выявления нарушения;
* в случае несанкционированного подключения Собственника или пользующимися его помещением(ями) в **МКД** лицами к внутридомовой инженерной системе минуя индивидуальные или общие квартирные приборы учета.
  1. **Ответственность Управляющей организации**
     1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных п. 3.1 настоящего Договора, Управляющая компания несет ответственность, установленную законодательством РФ.
     2. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.
  2. **Порядок оформления факта нарушения условий настоящего Договора**:
     1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:
        + подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений;
        + составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями п.6.2-6.5 настоящего раздела Договора;
        + обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (АТИ, МЖИ, Госпожнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.
     2. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) пользующихся его помещением(ями) в этом Многоквартирном доме лиц, общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме, а также по требованию Управляющей организации либо Собственника составляется Акт нарушения условий настоящего Договора или нанесения ущерба.
     3. В случае письменного признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость с указанием виновной стороны.
     4. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника, а при его отсутствии лиц, пользующихся его помещением(ями) в этом Многоквартирном доме, представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения Собственником или лицом пользующимся его помещением(ями) в Многоквартирном доме о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт, подписывается остальными членами комиссии.
     5. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, возможных или явных причин и выявленных последствий недостатков: факты нарушения требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего Договора, или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) лиц, пользующихся его помещением(ями) в этом **МКД**, описание (при наличии возможности их фотографирование или видео съемка) повреждений имущества, все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.
     6. Акт составляется в присутствии Собственника помещения и (или) пользующихся его помещением(ями) в этом **МКД** лиц. При отсутствии Собственника и лиц, пользующихся его помещением(ями) в Многоквартирном доме, акт составляется комиссией без его (их) участия с приглашением в состав комиссии иных лиц (например, соседей, родственников).

Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается под расписку Собственнику, а при его отсутствии лицу пользующимися его помещением(ями) в **МКД**. Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме.

* 1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

1. **Срок действия Договора. Порядок изменения и расторжения договора.**
   1. Договор вступает в действие с момента подписания и заключен на 3 (три) месяца.
   2. Если по окончании срока его действия договора, указанного в п. 6.1. настоящего Договора, Управляющая организация является избранной для управления **МКД** на основании решения общего собрания Собственников помещений, а также при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока Договор считается продленным на срок 3 года и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.
   3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия, указанного в п. 6.2. настоящего Договора, Договор считается продленным на, указанный в п. 9.2. и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.
   4. Настоящий договор может быть расторгнут:
      1. По соглашению сторон в порядке, определенном и согласованном сторонами.
      2. В судебном порядке.
   5. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке в случаях, установленных положениями Жилищного кодекса Российской Федерации, гражданского законодательства
      1. В случае если Управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора и при наличии соответствующего решения общего собрания собственников помещений в МКД Собственники вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке. Невыполнение Управляющей организацией условий настоящего Договора подтверждается соответствующими Актами, составленными в соответствии с пунктом 3.1.15 настоящего Договора. Управляющая организация должна быть уведомлена о расторжении настоящего Договора не позднее чем за два месяца до его прекращения путем направления ей копии протокола общего собрания собственников помещений в МКД.
      2. Управляющая организация вправе досрочно расторгнуть Договор в следующих случаях существенного нарушения собственниками своих обязательств:

* когда неполное внесение собственниками платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в том числе исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением собственниками платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности собственников по внесению платы по Договору за последние 6 (шесть) календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за один месяц;
  + - * многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
* собственники помещений в **МКД** на своём общем собрании приняли иные условия договора управления **МКД**, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации.
  + 1. При принятии Управляющей организацией решения о досрочном расторжении Договора в случае, предусмотренном в пункте 6.5.2 Договора, Управляющая организация уведомляет об этом собственников помещений не менее чем за 2 (два) месяца до расторжения Договора путем направления уведомления уполномоченному собственниками лицу и/или указанием на расторжение Договора в платежных документах, направляемых собственникам помещений, на информационных стендах с предложением провести общее собрание собственников помещений по вопросу избрания новой управляющей организации или иного способа управления многоквартирным домом. Договор прекращается с соблюдением правил пункта 2 статьи 200 Жилищного кодекса российской Федерации.
  1. Настоящий Договор может быть расторгнут вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в порядке, установленном гражданским законодательством и условиями настоящего Договора**.**
  2. Договор считается прекращенным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственниками.
  3. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (оказанных услуг и выполненных работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.
  4. В случае переплаты Собственником по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от Собственника письменное распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный им счет излишне полученных ею средств.
  5. Изменение условий настоящего Договора в одностороннем порядке не допускается.
  6. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством

1. **Форс-мажор**
   1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны договора необходимых денежных средств, банкротство стороны договора.
   2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.
   3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.
2. **Прочие условия.**
   1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон, по месту исполнения договора
   2. Собственник может заключить с Управляющей организацией отдельный договор, в котором поручить Управляющей организации получать за Собственника денежные средства от сдачи его помещения в наем или аренду в счет платежей по настоящему Договору, или же начислять нанимателям и арендаторам эти платежи в своем платежном документе, выдаваемом для оплаты услуг по настоящему Договору, для их перечисления Собственнику.
   3. 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. Договор содержит 6 приложений:

№ 1 Состав и состояние общего имущества Многоквартирного дома по адресу;

№ 2 Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;

№ 3 Регламент выполнения строительных (монтажных) работ на системах водоснабжения и канализации квартир, а также порядок приема их в эксплуатацию;

№ 4 Регламент выполнения работ по электрооборудованию квартир и порядок приема их в эксплуатацию;

№ 5 Положение о проведении строительно-отделочных работ в квартирах (помещениях) жилого комплекса;

№ 6 Акт разграничения ответственности за эксплуатацию и сохранность инженерных сетей и оборудования между Эксплуатирующей организацией и Собственником.

1. **Реквизиты сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник:**  [Подпись ФЛ]  Email: [e-mail ФЛ]  Тел.:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **Управляющая организация:**  ООО «УК «НАШ ДОМ СМАРТ»  ИНН – 5047195266 КПП – 504701001 ОГРН – 1175029006250  Юридический и фактический адрес:  141730, Московская область, г. Лобня, ул. Жирохова, д.2, пом.1  р/с 40702810940000019912  к/с 30101810400000000225  БИК 044525225  В Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк)  Генеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(О.Н. Голубцова)  М.П. |

*Приложение №1*

*к договору управления Многоквартирным домом*

*№ Ж1-[Номер помещ БТИ]*

*от 24.04.2020 года*

**Состав и состояние общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме**

1. **Характеристика дома на момент заключения Договора:**
   * технический план здания от 30.10.2019г. составлен кадастровым инженером Войтович С.В. Уникальный регистрационный номер члена саморегулируемой организации кадастровых инженеров в реестре членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров и дата внесения сведений о физическом лице в такой реестр: № 6088 от 31.03.2016г. Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер: А СРО "Кадастровые инженеры".
   * серия, тип постройки – индивидуальный проект, монолитный
   * год постройки: 2020
   * количество этажей надземной части: 18
   * количество этажей подземной части: 1
   * наличие подвала/площадь – 1873,1 кв.м.
   * наличие цокольного этажа – нет
   * наличие мансарды – технический (мансардный) этаж
   * количество квартир: 330
   * общая площадь здания (с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками) 32 324,2 кв. м, из нее:

- жилые помещения: общая площадь жилых помещений (без лоджий, балконов, террас): 20 223,2 кв. м; общая приведенная площадь жилых помещений (с учетом лоджий, балконов, террас с коэффициэнтом) – 21 143,3

- нежилые помещения, не входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме: без учета балконов, лоджий, террас - 3053,7 кв. м.; с учетом балконов, лоджий, террас – 3072,5 кв.м.

- помещения общего пользования(общая площадь помещений входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме - 6 265,6 кв. м

* + строительный объем – 107057 куб.м.
  + Количество эвакуационных лестниц: 4 шт., их уборочная площадь – 880,4 кв.м.
  + Количество лестниц внутренних в подвал: 4 шт., их уборочная площадь – 97,2 кв.м.
  + Количество лестниц в офисы 1-2 этажей: 7 шт., их уборочная площадь – 245,6 кв.м.
  + Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования:

Офисы: 130,2 кв.м.; жилая часть: 3450 кв.м.

* + правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу – нет
  + степень износа по данным государственного технического учета 0 %
  + год последнего комплексного капитального ремонта – нет
  + площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества МКД: 8 721 кв. м;
  + малые архитектурные формы: скамейки – 20 шт., урна для мусора – 20 шт., контейнеры для ТБО – 6 шт.
  + кадастровый номер земельного участка: 50:41:0020105:102
  + степень благоустройства: водопровод, канализация, ГВС, отопление, мусоропровод, лифты 8 шт., электроснабжение, газоснабжение крышной котельной, , система пожаротушения и дымоудаления, вентиляция, радио, телевидение, телефон, система видеонаблюдения (безопасный регион)

1. **Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Наименование конструктивных элементов | Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее) | Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома |
| 1. | Фундамент | Монолитная фундаментная плита толщиной 900 мм из бетона класса В35 с модифицированными добавками типа «Эмбелит». | новое |
| 2. | Каркас здания | Монолитный железобетон | новое |
| 2. | Наружные и внутренние капитальные стены | Монолитный железобетон | новое |
| 3. | Стены и перегородки внутри подъездов | Количество подъездов – 4 шт., | новое |
| Площадь стен в подъездах -22161 кв.м.; 1 этаж – 1000 кв.м. |
| Материал отделки стен – водно-дисперсионная окраска. |
| Площадь потолков – 230 кв. м |
| Материал отделки потолков - водно-дисперсионная окраска. |
| 4. | Плиты перекрытий | Монолитный железобетон t=200 мм | новое |
| 5. | Крыша | Кровля плоская с внутренним водостоком с покрытием из 2-х слоев типа «Технониколь» | новое |
| 6. |  | Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования - 500 шт. | новое |
|  | из них: |
| Двери | деревянных – 270 шт. |
|  | металлических - 230 шт. |
| 7. | Окна | Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования: | новое |
| В помещениях консьержей – 2 окон внутренних, 4 окно наружное. |
| Окна в подвале – 8 шт. |
| 8. | Люки, лазы, иные закрываемые проемы | Количество - 4 шт. | новое |
| В том числе: |
| люки – 4 шт. |
| 9. | Перила | Материал перил балконов – металл. | новое |
| Длина перил балконов –355 м. |
| 10. | Мусоропровод | Количество — 4 шт. | новое |
| Длина ствола: |
| 58 м . |
| Количество загрузочных устройств (на одном стволе) 15 шт. всего по дому15\*4=60 шт. |
| Всего по дому = 60 шт. |
| 11. | Вентиляция | Количество вентиляционных каналов –52 шт. | новое |
| Материал вентиляционных каналов –гипсобетон. |
| Количество вентиляционных коробов «БВ-4» – 780 шт. |
| 12. | Дымовые трубы, вентиляционные трубы | Количество вентиляционных систем – 77 систем | новое |
| Материал – оцинкованная сталь. |
| 13. | Водосточные | Водосточные воронки HL62.1H– 8 шт | новое |
| желоба/водосточные | Протяженность водосточных труб – 71\*4=284п.м.-внутринние |
| трубы | Протяженность водосточных желобов - 175 п.м.; 60п.м. - трубы |
| 14. | Системы дымоудаления и подпора воздуха | Количество – 1, 2 сек.=21шт., 3, 4 сек. = 16 шт., всего = 37 шт. | новое |
| 15. | Лифты | Количество - 8-шт. | новое |
| В том числе количество и марка: |
| грузовых лифтов - 4 шт., пассажирских лифтов – 4 шт., |
| 16. | Системы отопления и вентиляции | В соответствии со спецификациями РД разделов: ОВ1, ОВ2 | новое |
| 17. | Системы водоснабжения и канализации. | В соответствии со спецификациями РД разделов: ВК1, ВК2 | новое |
| 18. | Системы электроснабжения и освещения | В соответствии со спецификациями РД разделов: ЭОМ1, ЭОМ2 | новое |
| 19. | Сети связи | В соответствии со спецификациями РД разделов: СС1.1, СС1.2, СС1.3, СС1.4, СС1.5, СС2.1, СС2.2, СС2.3, СС2.4, СС2.5, | новое |
| 20. | Система противопожарной безопасности. | В соответствии со спецификациями РД разделов: ПБ1, ПБ2. | новое |

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[И.О.Фамилия] | **Управляющая организация:**  ООО «УК «НАШ ДОМ СМАРТ»  Генеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(О.Н. Голубцова)  М.П. |

*Приложение №2*

*к договору управления Многоквартирным домом*

*№ Ж1-[Номер помещ БТИ]*

*от 24.04.2020 года*

**Перечень**

**услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме**

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование (виды) работ и услуг** | **Периодичность выполнения работ** |
| **Работы по санитарному содержанию помещений общего пользования, входящих в состав общего имущества МКД** |  |
| Подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей с предварительным их увлажнением | 6 раз в неделю |
| Подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа с предварительным их увлажнением | 2 раза в неделю |
| Протирка пыли с подоконников в помещениях общего пользования, мытье и протирка дверей в помещениях общего пользования, влажная протирка почтовых ящиков (с моющим средством), влажная протирка шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств (с моющим средством), влажная протирка перил лестниц (с моющим средством) | 2 раза в год |
| Влажное подметание пола кабины лифта, протирка стен и дверей кабины лифта (с моющим средством) | 2 раза в неделю |
| **Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома** |  |
| Уборка газонов от случайного мусора, стрижка газонов, уход за растениями, удобрение газонов | согласно графика |
| Сдвижка и подметание снега при отсутствии снегопада и вовремя снегопада на придомовой территории на придомовой территории с усовершенствованным покрытием 2 класса | согласно графика |
| Очистка территории от наледи с обработкой противогололедными реагентами, вывоз снега | согласно графика |
| Очистка от наледи крышек люков пожарных колодцев, очистка кровли от снега, сбивание сосулек (при толщине слоя до 10 см) | согласно графика |
| Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд (в холодный период года) | 2 раза в неделю |
| Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд (в теплый период года) | 4 раза в неделю |
| Очистка контейнерной площадки в холодный период | через день |
| Уборка мусора на контейнерных площадках, очистка урн от мусора | через день |
| Прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока, очистка металлической решетки и приямка (в теплый период) | 4 раза в год |
| **Подготовка дома к сезонной эксплуатации** |  |
| ***Внутридомовое инженерное оборудование и технические устройства*** |  |
| Смена стекол на штапиках без замазки, укрепление водосточных труб, колен, воронок с лестниц или подмостей | 1 раз в год |
| Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, промывка участка водопровода | 1 раз в год |
| Прочистка канализационного лежака | 4 раза в год |
| Осмотр внутриквартирных устройств системы центрального отопления | 1 раз в год |
| Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей | согласно графика |
| Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения электротехнических устройств (ЖНМ-96-01/1) | 4 раза в год |
| Осмотр устройства системы центрального отопления в чердачных и подвальных помещениях, регулировка и наладка систем отопления, проверки отдельных частей системы при диаметре трубопровода до 100мм: первое рабочее испытание, рабочая проверка системы в целом, окончательная проверка при сдаче системы | осмотр 2 раза в неделю, проверки 1 раз в год |
| Мелкий ремонт изоляции трубопроводов при диаметре 50мм и 100мм | 1 раз в год |
| ***Конструктивные элементы*** |  |
| Восстановление (ремонт) отмостки | 1 раз в год |
| Прочистка засоренных вентиляционных каналов | 1 раз в год |
| Подметание чердаков и подвалов без предварительного увлажнения | 2 раз в год |
| **Обслуживание лифтового оборудования** |  |
| Техническое обслуживание лифта и системы ОДС | 1 раз в месяц |
| Техническое освидетельствование лифтов | 1 раз в год |
| Очистка лифтовых приямков | 2 раза в год |
| Профилактический ремонт лифтовых кабин | 2 раза в год |
| Страхование лифтов | 1 раз в год |
| Ремонт световых завес | 1 раз в месяц |
| Ремонт электронных блоков управления | 1 раз в квартал |
| **Проведение технических осмотров и текущий ремонт** |  |
| Текущий ремонт подъездов многоквартирного дома | согласно графика |
| Ремонт запирающих устройств входных дверей | по мере необходимости |
| Ремонт межпанельных швов | по мере необходимости |
| Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах | 4 раза в год |
| Прочистка засоренных вентиляционных каналов | 1 раз в год |
| **Прочие услуги** |  |
| Аварийно-диспетчерское обслуживание | круглосуточно |
| Услуги и работы по управлению МКД | согласно графика |
| Техническое обслуживание запирающих устройств | ежемесячно |
| Техническое обслуживание системы ДУи ППА | ежемесячно |
| Техническое обслуживание ИТП | ежемесячно |
| Услуги паспортного стола | ежемесячно |
| Дератизация | ежемесячно |

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[И.О.Фамилия] | **Управляющая организация:**  ООО «УК «НАШ ДОМ СМАРТ»  Генеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(О.Н. Голубцова)  М.П. |

*Приложение № 3*

*к договору управления Многоквартирным домом*

*№ Ж1-[Номер помещ БТИ]*

*от 24.04.2020 года*

**Регламент**

**выполнения строительных (монтажных) работ**

**на системах водоснабжения и канализации квартир, а также порядок приема их в эксплуатацию.**

1. Перед началом проведения ремонтно-строительных работ по внутренней планировке квартиры представить Главному инженеру Управляющей компании для согласования следующий перечень документов:
   * проект планировки квартиры (согласованный проект планировки является основанием для начала общестроительных работ);
   * проект на системы горячего и холодного водоснабжения в квартире пояснительная записка, чертежи-планы с привязкой к месту, фрагменты-выноски узлов и принципиальные схемы, спецификация устанавливаемого оборудования и материалов);
   * проект на системы канализации и дренажных стоков

*Примечание: получение визы-согласования Главного инженера Управляющей компании на каждую систему является основанием для начала выполнения данного вида работ в квартире. Копии согласованных проектов передаются Главного инженеру Управляющей компании.*

1. В процессе производства строительных (монтажных) работ Главным инженером Управляющей компании еженедельно осуществляется технический надзор за качеством выполнения работ и соответствием проекту.
2. В процессе выполнения строительно-ремонтных работ своевременно должны быть оформлены и подписаны следующие документы:
   * Акт освидетельствования скрытых работ устройства гидроизоляции по каждому помещению отдельно в 2-х экземплярах;
   * Акт освидетельствования скрытых работ прокладки канализационных труб в полах, стенах по стоякам в 2-х экземплярах;
   * Акт освидетельствования скрытых работ прокладки труб горячего и холодного водоснабжения в 2-х экземплярах;
   * Акт гидравлических испытаний систем горячего и холодного водоснабжения в 2-х экземплярах;
   * Акт гидравлических испытаний (пролива) фекальной и дренажной канализации квартиры в 2-х экземплярах.

*Примечание: акты скрытых работ подписываются только при наличии исполнительной документации инженером (комендантом) корпуса.*

1. По окончании выполнения строительных и ремонтных работ представить Главного инженера Управляющей компании исполнительную документацию в виде 2-х сброшюрованных папок на «Системы водопровода и канализации» (2 экз.).

*Примечание: 1-е экземпляры передаются коменданту (инженеру) корпуса (комплекса), 2-е экземпляры владельцу квартиры в составе:*

* *титульный лист с указанием адреса;*
* *пояснительная записка проекта;*
* *чертежи формата А-3 планов с привязкой по месту;*
* *чертежи формата А-3 (А-4) фрагментов и выносок узлов, соединений, принципиальные схемы систем;*
* *Акты освидетельствования скрытых работ;*
* *Акты гидравлических испытаний систем;*
* *копии паспортов, технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации на установленное оборудование на русском языке*
* *сертификаты соответствия на оборудование и используемые материалы;*
* *копия гарантийного письма с точным указанием названия адреса и телефона фирмы, производившей строительно-монтажные работы на системах.*
* *проверка составленной исполнительной документации и выполненные работы являются основанием для составления Акта приемки квартиры в эксплуатацию Управляющей компании.*

1. При погрузо-разгрузочных работах за сохранность лифтового оборудования несет собственник, в случае порчи имущества, Управляющей компаний будет выставлен счёт на ремонт лифта собственнику, а собственник будет обязан его оплатить.

С настоящим регламентом ознакомлен, обязуюсь его выполнять:

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[И.О.Фамилия] |  |

*Приложение № 4*

*к договору управления Многоквартирным домом*

*№ Ж1-[Номер помещ БТИ]*

*от 24.04.2020 года*

**Регламент выполнения работ по электрооборудованию квартир**

**и порядок приема их в эксплуатацию.**

Участнику долевого строительства (будущему собственнику) (далее по тексту «Собственник») необходимо:

1. **Подготовительный̆ этап.**
   1. Получить технические условия на проектирование в Службе эксплуатации Управляющей компании (балансодержатель сетей):
      * справка на мощность
      * выкопировка этажного щита
   2. Представить проект электроснабжения квартиры, выполненный организацией в соответствии с действующими нормами, правилами и Гостами.
   3. Согласовать проект в полном объеме, с Главным энергетиком службы эксплуатации Управляющей компании.
   4. Подписать двусторонний «Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между балансодержателем электросети и потребителем (владелец квартиры)».
   5. Согласовать проект с Энергосбытом (только в случае увеличения отведённой мощности на квартиру)
   6. Заключить договор со специализированными организациями, имеющими соответствующие лицензии на выполнение:
      * электромонтажных работ;
      * испытаний и измерений электрооборудования
2. **Этап выполнения работ.**
   1. Представить коменданту (инженеру) корпуса копию согласованного проекта для получения разрешения на производство электромонтажных работ.
   2. Подписать заявление - обязательство о соблюдении Правил по охране труда (Правил безопасности) при эксплуатации электроустановок на период проведения электромонтажных работ у главного энергетика Управляющей компании и получить разрешение на подачу напряжения на щит механизации.
   3. После полного завершения работ по прокладке проводов, кабелей по потолку, стенам, полу и до их окончательной заделки, организовать подписание в 2-х экз. «Акта освидетельствования скрытых работ» между представителем организации, ведущей электромонтаж и представителем Службы эксплуатации Управляющей компании. Акт скрытых работ подписывается только при наличии исполнительных схем в 2-х экз. с обязательным указанием мест расположения распаянных коробок.
3. **Этап измерений и испытаний**
   1. По завершении электромонтажных работ и установке электрооборудования организовать проведение измерений и испытаний электроустановок организацией̆, имеющей̆ лицензию на их производство и свидетельство регистрации электротехнической лаборатории.
   2. По результатам испытаний и измерений составляется «Технический отчет» (форма и содержание в соответствии с требованиями установленными действующими нормами и правилами).
4. **Этап сдачи — приемки электромонтажных работ**
   1. По окончании электромонтажных работ, владелец принимает электроустановку квартиры (с участием представителя отдела главного энергетика Службы эксплуатации) и подписывает «Акт сдачи - приемки электромонтажных работ».

Акт заверяется печатью электромонтажной организации, приложением копии лицензии на выполнение электромонтажных работ и гарантийного письма на качество выполненных работ.

* 1. Собственник обязан собрать папку документов в следующей последовательности:
     + акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности;
     + справка на мощность;
     + проект электроснабжения квартиры, согласованный̆ с главным энергетиком Службы эксплуатации и согласованный в установленном порядке;
     + исполнительная схема электропроводки и дополнительные системы уравнения потенциалов;
     + копии свидетельств СРО на электро-монтажные работы и о регистрации электроизмерительной̆ лаборатории;
     + акт сдачи-приёмки электромонтажных работ;
     + свидетельство СРО электромонтажной̆ организации;
     + акт освидетельствования скрытых работ;
     + технический̆ отчёт испытательной̆ лаборатории.

1. **Этап ввода в эксплуатацию.** 
   1. По готовности электрооборудования квартиры к допуску в эксплуатацию подать заявление для вызова инспектора, для осмотра и оформления акта-допуска.
   2. После осмотра и оформления акта-допуска в эксплуатацию электроустановки квартиры инспектором (копию представить в Службу эксплуатации), Управляющая компания организует её подключение к электросети по постоянной схеме (3-х фазный ввод).

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[И.О.Фамилия] | **Управляющая организация:**  ООО «УК «НАШ ДОМ СМАРТ»  Генеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(О.Н. Голубцова)  М.П. |

*Приложение № 5*

*к договору управления Многоквартирным домом*

*№ Ж1-[Номер помещ БТИ]*

*от 24.04.2020 года*

**Положение**

**о проведении строительно-отделочных работ в квартирах (помещениях)**

**жилого комплекса**

1. **Регламент проведения строительно-отделочных работ в корпусе:**
   * в рабочие дни с 10.00 до 19.00, исключая обеденный перерыв с 13.00 до 15.00;
   * в субботние дни с 10.00 до 18.00 **без проведения шумовых работ**;
   * в воскресные и праздничные дни работы производить **запрещается**.
2. Рабочие при проведении строительно-отделочных работ обязаны соблюдать следующие правила:
   * проводить работы только в часы, указанные в п.п. 1 и 2 часы;
   * соблюдать тишину в обеденный перерыв;
   * завоз строительных материалов и вывоз мусора контейнерами осуществлять по предварительному согласованию с комендантом корпуса;
   * в нерабочее время следует покинуть дом и территорию жилого комплекса;
   * своевременно осуществлять уборку мусора в специально отведенные места;
   * не допускать складирование строительных материалов на территории жилого комплекса вне отведенных мест;
   * запрещается складирование мусора на территории жилого комплекса вне контейнера;
   * осуществлять перевозку грузов в лифте только в упакованном виде в присутствии дежурного лифтера, не допускать перегрузки лифта; пользоваться только грузовыми лифтами;
   * находиться на объекте в трезвом виде, не распивать спиртные напитки;
   * не портить оборудование и имущество дома;
   * не наносить ущерб имуществу владельцев квартир; не причинять беспокойства жителям комплекса;
   * строго соблюдать правила противопожарной безопасности и санитарной гигиены.
3. При проведении ремонтно-отделочных работ руководствоваться регламентами выполнения работ по системам пожаротушения и пожарной сигнализации, электрооборудованию, слабым токам, сантехнике, вентиляции, кондиционированию и пылеудалению, разработанными службой эксплуатации Управляющей компании.
4. Порядок выдачи пропусков:

* пропуска выдаются владельцу или доверенному лицу на основании предоставленной заявки на пропуск рабочих для проведения работ; в заявке указываются Ф.И.О., паспортные данные и адрес регистрации;
  + прием заявок и выдача пропусков осуществляется ежедневно (кроме субботы, воскресенья)
  + иностранным рабочим пропуска выдаются при предъявлении документов, удостоверяющих регистрацию в Москве;
  + пропуска выдаются на срок до одного месяца с продлением в случае необходимости.

1. В случае несоблюдения указанных правил по каждому факту нарушения будет составляться соответствующий акт, пропуска будут аннулироваться без права допуска в дальнейшем на объект.
2. **До начала работ в квартире владелец обязан обеспечить рабочих санитарно-гигиеническим оборудованием (унитаз, раковина).**
3. Категорически запрещается проживание рабочих на территории жилого комплекса.

С настоящим регламентом ознакомлен, обязуюсь его выполнять:

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[И.О.Фамилия]  Дата 24.04.2020г. |  |

*Приложение №6*

*к договору управления Многоквартирным домом*

*№ Ж1-[Номер помещ БТИ]*

*от 24.04.2020 года*

**АКТ**

разграничения ответственности за эксплуатацию и сохранность инженерных сетей и оборудования

между Управляющей организацией и Собственником

*Управляющая организация несет ответственность за:*

1. Электрооборудование: за эксплуатацию и подачу напряжения – наконечники питающей линии, присоединённой к УЗО Собственника после электросчетчика, установленного в этажном электрощите. **Границей балансовой принадлежности являются наконечники линии, подключенной к автоматическому выключателю, расположенному перед электросчетчиком в этажном электрощите.**
2. Санитарно-технические системы:
   * за эксплуатацию систем горячего водоснабжения (ГВС), холодного водоснабжения (ХВС) и подачу холодной и горячей воды в помещение - **до вводных кранов включительно, установленных на стояках ГВС и ХВС в техническом шкафу помещения Собственника**;
   * за эксплуатацию системы канализации – **до врезки в стояк в техническом шкафу помещения Собственника**;
   * за эксплуатацию системы центрального отопления (ЦО) – полностью за всю систему, а при изменении первоначального проекта в квартире, **до врезки в стояки**.
3. Противопожарная сигнализация (ППС): за эксплуатацию системы и слаботочной разводки – **до ввода в помещение Собственника на внешней поверхности стены.**

*Собственник несет ответственность:*

* за нарушение работы общедомовых инженерных сетей и оборудования (нарушение теплового режима, герметичность систем и других технических параметров), возникших в результате производства работ, не согласованных с Эксплуатирующей организацией (замена приборов отопления, а также установка дополнительных приборов;
* перемонтаж стояков и разводки, нарушение целостности вентиляционных коробов и т.п.).

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[И.О.Фамилия] | **Управляющая организация:**  ООО «УК «НАШ ДОМ СМАРТ»  Генеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(О.Н. Голубцова)  М.П. |

ОБЯЗАТЕЛЬСТВО

[Фамилия] [Имя] [Отчество], является собственником помещения № [Номер помещ БТИ], в доме по адресу: Московская область, город Лобня, ул. Жирохова, д. 1, расположенном по адресу: **Московская область, город Лобня, ул. Жирохова, д. 1,** получая право на производство работ по доведению помещения до состояния, пригодного для постоянного проживания, принимаю следующие обязательства:

1. Осуществить работы по доведению квартиры до состояния, пригодного для постоянного проживания, в том числе гидроизоляцию в ванной комнате и туалете, в соответствии с Жилищным Кодексом РФ и иного действующего законодательства РФ и МО, а также в соответствии с действующими строительными нормами и правилами, предоставить в Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «НАШ ДОМ СМАРТ» акты приемки скрытых работ по гидроизоляции и устройству санузла.
2. Предоставить управляющей организации Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «НАШ ДОМ СМАРТ» информацию об исполнителях работ (ФИО и их профессии, копии паспортов); при смене исполнителей своевременно извещать Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «НАШ ДОМ СМАРТ» не позднее двух календарных дней, сдавать пропуск;
3. Осуществить вызов представителя управляющей организации на освидетельствование скрытых работ в квартире и оформление актов.
4. Учитывая повышенную опасность последствий неквалифицированного исполнения работ для квартир выполненных по «усечённой схеме» по монтажу электроустановки квартиры:

* заказать проект электроснабжения квартиры в специализированной организации
* согласовать проект с управляющей организацией, «Мосэнергосбыт», Облэнергонадзором;
* заключить договор со специализированной организацией на выполнение электромонтажных работ, предусмотрев заземление ванны.

1. Не производить переустройство и перепланировку квартиры без согласования с управляющей организацией (без получения соответствующего письменного разрешения у уполномоченного органа).
2. В случае если в ходе осуществления работ по доведению квартиры до состояния пригодного для постоянного проживания, возникнет необходимость:
   1. в устройстве проёма в несущей стене – получить согласование Генпроектировщика дома, получить в установленном порядке разрешение на производство работ у уполномоченного органа и уведомить о времени проведения работ представителя эксплуатирующей организации на объекте;
   2. во внесении изменений в систему отопления и установки отопительных приборов, не предусмотренных проектно технической документацией – получить согласование Генпроектировщика дома и НИИ Тепла, представить управляющей организации копию согласованного проектного решения и внести залог в оплату работ по наладке системы отопления.
3. Отклонить предложения проектировщиков или строителей о внесении изменений в систему вытяжной вентиляции дома.
4. По выполнении работ по доведению квартиры до состояния пригодного для проживания предъявить квартиру управляющей организации и получить акт ввода квартиры в эксплуатацию.
5. Соблюдать правила пользования (эксплуатации) грузовыми и пассажирскими лифтами, не перевозить строительный и прочий мусор, красящие вещества, взрывоопасные и огнеопасные вещества в лифтах дома.
6. Выполнять все условия приложений к договору управления многоквартирным домом.

Я предупреждён, что за невыполнение требований ст.26 ЖК РФ, а также взятых обязательств, я несу ответственность по возмещению убытков (в т.ч. штрафов в соответствии со ст. 29 ЖК РФ) перед управляющей организацией и Застройщиком жилого дома.

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[И.О.Фамилия]  Дата 24.04.2020г. |  |

**СОГЛАШЕНИЕ**

**об оказании услуг по вывозу крупногабаритного и строительного мусора**

Московская обл., г. Лобня 24.04.2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «НАШ ДОМ СМАРТ», именуемое в дальнейшем **«Исполнитель»**, в лице Генерального директора Голубцовой Ольги Николаевны, действующего на основании Устава, с одной стороны и

[Комплекс ФЛ], являющийся Собственником (будущим собственником) квартиры/нежилого помещения № [Номер помещ БТИ] в многоквартирном жилом доме, расположенным по адресу: Московская обл., г. Лобня, ул. Жирохова, д.1 (далее по тексту **«МКД»**) , именуемый в дальнейшем **«Заказчик»**, с другой стороны, далее **«Стороны»**, пришли к соглашению о нижеследующем:

1. На время производства строительно-отделочных работ, приведения помещения, принадлежащего Заказчику, до состояния пригодного для проживания или использования по его назначению, Заказчик поручает, а Исполнитель принимает на себя обязательства по спуску с этажа и вывозу мусора (КГМ и строительный мусор).
2. Для оказания услуг Исполнитель привлекает третьих лиц, оставаясь при этом, ответственным перед Заказчиком. Технологию оказания услуг Исполнитель определяет самостоятельно.
3. Обязанности Сторон:
   1. **Исполнитель обязан:**
      * надлежащим образом оказывать услуги и обеспечить работу обслуживающего персонала;
      * самостоятельно осуществлять выполнение работ в соответствии с правилами техники безопасности, санитарно-эпидемиологических требований и обеспечить Заказчику, в случае необходимости, беспрепятственный доступ для проверки объема и качества выполнения услуг;
      * своевременно информировать Заказчика о возможном неоказании услуг в установленное время по независящим от Исполнителя обстоятельствам.
   2. **Заказчик обязан:**
      * осуществлять самостоятельный сбор мусора, упаковку в мешки соответствующей степени прочности, вынос и надлежащее складирование в установленном месте (в холле рядом с грузовым лифтом) с исключением возможности повреждения и загрязнения отделки МОП;
      * незамедлительно информировать Исполнителя по телефону диспетчерской службы (499)-110-02-31 о том, что Заказчик произвел сбор и складирование мусора и необходимости оказания услуг.
      * своевременно произвести оплату услуг Исполнителя.
      * не допускать:
        + самостоятельного осуществления спуска мусора, что может привести к механическим повреждениям и загрязнению лифтов, иного имущества и элементов отделки мест общего пользования МКД;
        + захламления мест общего пользования МКД;
        + складирования вместе со строительного бытового мусора;
        + возгорания мусора.
   3. **Стороны обязаны** при осуществлении сбора, вывоза и утилизации отходов:
      * соблюдать экологические, санитарные и иные требования в области обращения с отходами;
      * принимать необходимые меры для охраны окружающей среды и здоровья человека.
4. Стоимость оказания услуг по настоящему Соглашению составляет (оплачивается единовременно):

7 780,00 (Семь тысяч семьсот восемьдесят) рублей 00 копеек

9 538,00 (Девять тысяч пятьсот тридцать восемь) рублей 00 копеек

11 735,00 (Одиннадцать тысяч семьсот тридцать пять) рублей 00 копеек

22 481,00 (Двадцать две тысячи четыреста восемьдесят один) рубль 00 копеек

1. В стоимость услуг включены все расходы Исполнителя, связанные с оказанием услуг. Услуга оказывается в течение 1 (Одного) года с даты подписания настоящего соглашения.
2. Заказчик в течение 3 дней с даты подписания настоящего Соглашения оплачивает авансом Исполнителю, на основании выставленного счета (квитанции), полную стоимость оказания услуг в размере, предусмотренном п. 4.
3. Расчеты производятся путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Исполнителя.

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник:**  [Подпись ФЛ]  Email: [e-mail ФЛ]  Тел.:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **Управляющая организация:**  ООО «УК «НАШ ДОМ СМАРТ»  ИНН – 5047195266 КПП – 504701001 ОГРН – 1175029006250  Юридический и фактический адрес:  141730, Московская область, г. Лобня, ул. Жирохова, д.2, пом.1  р/с 40702810940000019912  к/с 30101810400000000225  БИК 044525225  В Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк)  Генеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(О.Н. Голубцова)  М.П. |