ДОГОВОР № [№ пом.]

УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Лобня, Московская область 2018г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «НАШ ДОМ», 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 [Фамилия] [Имя] [Отчество] - будущий собственник квартиры (помещения) № [№ пом.], общей площадью [Общая площадь БТИ] кв.м, в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу Московская область, город Лобня, ул. Жирохова, дом 3 (далее - **«МКД»**), именуемый в дальнейшем **«Собственник»**, действующий от своего имени или через уполномоченного представителя, 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 28.12.2016) и на основании договора № 07/06 от 7 июня 2017 года, заключенного между застройщиком многоквартирного жилого дома и Управляющей организацией.
   2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.
   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 многоквартирном доме, 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 коммунальные услуг, осуществлять иную направленную на достижение целей управления домом деятельность, включая организацию проведения его капитального ремонта.
4. Состав общего имущества в доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении №1 к настоящему Договору.
5. Характеристика дома на момент заключения Договора:
   * адрес МКД: Московская область, город Лобня, ул. Жирохова, дом 3
   * технический план здания от 05.05.2017 г. составлен кадастровым инженером Соколовым К.Ю. , № квалификационного аттестата 57-11-64
   * серия, тип постройки – индивидуальный проект, монолитный
   * год постройки: 2017
   * количество этажей надземной части: 18
   * количество этажей подземной части: 1
   * количество квартир: 501
   * общая площадь здания: 45 430,30 кв. м
   * общая площадь жилых помещений: 30 429,20 кв. м
   * общая площадь нежилых помещений: 10 610,60 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: 13 607 кв. м;
   * кадастровый номер земельного участка: 50:41:0020105:97
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. В случае 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)

1. 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.
2. 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 со п.4 ст.155 ЖК РФ - от нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. Вести и хранить документацию (базы данных), в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении №2 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.
9. 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.
10. 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.
11. 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.
12. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 3.4.4 настоящего Договора.
13. От своего имени и за свой счет 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.
14. 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.
15. Выдавать Собственникам платежные документы не позднее 25 числа оплачиваемого месяца. 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.
16. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах МКД.
17. 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.
18. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.
19. 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.
20. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в доме.
21. 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).
22. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет предоставляется на общем собрании собственников помещений, а если такое собрание в очной форме не проводится - в письменном виде с возможностью ознакомления каждому собственнику, а также размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определённых решением общего собрания собственников помещений, а также на сайте Управляющей организации.
23. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(м) Собственника.
24. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям) без письменного разрешения Собственника помещения.
25. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.
26. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.
27. 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.
28. 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.
29. 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.
30. В случае не исполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате энергоресурсов энергоснабжающим организациям, а также в случае причинения управляющей организацией вреда общему имуществу собственников помещений эта гарантия направляется на устранение указанных обстоятельств. При использовании всего или части обеспечения, оно подлежит восстановлению за счет средств Управляющей организации.
31. Содержать МКД, его инженерное оборудование, придомовую территорию и элементы благоустройства в соответствии с требованиями Правил и норм эксплуатации и ремонта жилищного фонда.
32. Управляющая организация вправе:
33. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.
34. 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.
35. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.
36. 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.
37. Проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний приборов учета.
38. 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.
39. Заключать договоры с третьими лицами на выполнение работ, услуг, поставку энергии в целях исполнения обязанностей, предусмотренных п.3.1. настоящего договора.
40. Осуществлять контроль за целевым использованием (жилых, нежилых) помещений, расположенных в МКД, и применять меры, предусмотренные законодательством, в случае использования указанных помещений не по назначению.
41. 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.
42. Требовать от Собственника возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества.
43. Безвозмездно пользоваться на время действия настоящего договора служебными, складскими и прочими помещениями, а также другим имуществом многоквартирного дома и на прилегающей территории.
44. Самостоятельно распоряжаться всеми финансовыми ресурсами, поступающими из соответствующих источников, с учетом ограничений, установленных действующим законодательством, настоящим договором.
45. 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.
46. Ежемесячно в первый рабочий день после окончания срока, указанного в пункте 3.3.1. настоящего Договора вывесить на досках объявлений в подъездах Многоквартирного дома 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).
47. Собственник обязан:
48. Не позднее 10 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).
49. 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.
50. 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 Многоквартирного дома;
    * 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;
    * не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 часов до 7.00 часов (при производстве ремонтных работ с 9.00 часов до 19.00 часов);
    * 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.
51. При проведении Собственником повторных работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов, за свой счёт.
52. 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 Многоквартирном доме.
5. Согласовывать с Управляющей организацией установку за счет собственных средств индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.
6. В случае длительного отсутствия, в целях не допущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения).
7. **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 помещение в случае неоказания части услуг и/или не выполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в соответствии с пунктом 4.13 настоящего Договора.

3.4.4.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.

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

3.4.6.Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.26 настоящего Договора.

1. **Цена Договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги,**

порядок ее внесения

1. 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.
2. 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.
3. Размер месячной платы рассчитывается и начисляется Управляющей компанией в соответствии с требованиями действующего жилищного законодательства РФ (ЖК РФ), Постановлением от 01.12.2016 г. № 336 администрации города Лобня Московской области, Распоряжением от 30.10.2015 г. № 255-РВ ЖКХ МО, 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.
4. 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).
5. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
6. 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. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.
7. В выставляемом Управляющей организацией платежном документе, указываются:
   * 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 Многоквартирном доме 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, в том числе в связи: с проживанием временных жильцов и со снижением качества выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также коммунальных услуг в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт и с уплатой Управляющей организацией Собственнику неустоек (штрафов, пеней), установленных федеральными законами и настоящим Договором; сведения о размере задолженности Собственника Помещения(й) перед Управляющей компанией за предыдущие периоды (отдельно по каждому подпункту «а» – «г» подпункта 4 настоящего пункта);
   * 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.
8. 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).
9. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы по договору.
10. Оплата за телефон и внутриквартирную электроэнергию (после получения Собственником Акта допуска в эксплуатацию электроустановок потребителей в соответствующем органе Энергонадзора), а также интернет, кабельное телевидение не входит в обязательство по настоящему Договору и осуществляется Собственником самостоятельно на счета соответствующих организаций.
11. 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.
12. В случае не оказания части услуг и/или не выполнения части работ в многоквартирном доме стоимость этих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанная в **приложении №2** к настоящему Договору, исключается из платы за помещение в размере пропорциональном части не оказания (не выполнения). В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в размере занимаемого помещения в следующих месяцах при уведомлении Собственника.
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. Текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).
18. В состав работ 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.
19. 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.
20. 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.
21. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.
22. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договорённости сторон.
23. **Ответственность сторон**
24. **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 одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.
      8. 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 Многоквартирном доме, 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 Многоквартирном доме 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 Многоквартирном доме. 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. **Порядок изменения и расторжения договора**
   1. Настоящий договор может быть расторгнут:
      1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

* + - * отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, пожизненной ренты и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;
      * принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации, о чём собственник помещения должен быть предупреждён не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего договора в случае если:

* + - * многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
      * собственники помещений в Многоквартирном доме на своём общем собрании приняли иные условия договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;
      * собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору.
    1. По соглашению сторон.
    2. В судебном порядке.
    3. В случае смерти собственника со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов.
    4. В случае ликвидации Управляющей организации.
    5. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.
    6. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях / или иных по п. 3.2.4. Договора.
  1. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления за исключением случаев, указанных в абз.1 подпункта а) пункта 6.1.1. настоящего Договора.
  2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.
  3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.
  4. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.
  5. Расторжение договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.
  6. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.
  7. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

1. **Особые 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.
   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.
2. 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.
3. Срок действия Договора
   1. Договор вступает в действие с момента подписания и заключен на неопределенный срок.

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 составлен на 13 страницах и содержит 6 приложений на 11 страницах:

№ 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 Участником долевого строительства (будущим собственником).

**Реквизиты сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| Собственник  [Подпись ФЛ] | Управляющая организация:  **Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «НАШ ДОМ»**  ИНН - 5047195266  КПП – 504701001  ОГРН – 1175029006250  Юридический адрес: 141730, Московская область, г. Лобня, ул. Жирохова, д.2, пом.1  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*

*№ [№ пом.] от «01» июля 2018 года*

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

1. Адрес многоквартирного дома: 141730, Московская обл., г. Лобня, ул. Жирохова, д. 3
2. Серия, тип постройки - индивидуальный проект, монолитный
3. Год постройки – 2017
4. Степень износа по данным БТИ на 2017 год в % - 0
5. Правовой акт о признании многоквартирного дома аварийным или подлежащим сносу – нет
6. Количество этажей надземной части: 18
7. Количество этажей подземной части: 1
8. Количество подъездов – 6
9. Наличие подвала/площадь – 2 636 кв.м.
10. Наличие цокольного этажа - нет
11. Наличие мансарды – технический (мансардный) этаж.
12. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества – 40 шт.
13. Количество квартир – 501 шт.
14. Строительный объем – 150 137 куб. м
15. Площадь здания (с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками) 45 430,3 кв.м, из нее:
    1. жилые помещения (приведенная общая площадь квартир) – 31 330,3 кв.м, общая площадь квартир (без лоджий, балконов) - 30 429,2 кв.м. в т.ч.
    2. нежилые помещения (не входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме) – 2 281,1 кв.м.
    3. помещения общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) – 8 329,5 кв.м.
16. Количество лестниц – 210 шт. их уборочная площадь - 1 317,7 кв.м.
17. Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования 4 219,7 кв.м.
18. Степень благоустройства:
    * водопровод
    * канализация
    * ГВС
    * отопление
    * мусоропровод
    * лифты 12 шт.
    * электроснабжение
    * газоснабжение крышной котельной
    * система пожаротушения и дымоудаления
    * вентиляция
    * радио
    * телевидение
    * телефон
19. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 13 607 кв.м.
20. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) 50:41:0020105:97
21. Малые архитектурные формы: скамейки – 12 шт., урна для мусора – 12 шт. Контейнеры для ТБО - 6 шт.

**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 – 6 шт.,**  **Площадь стен в подъездах -22161 кв. м**  **Материал отделки стен – водно-дисперсионная окраска.**  **Площадь потолков – 5852 кв. м**  **Материал отделки потолков - водно-дисперсионная окраска.** | **новое** |
| **4.** | **Плиты перекрытий** | **Монолитный железобетон t=200 мм** | **новое** |
| **5.** | **Крыша** | **Кровля плоская с мансардной наклонной частью покрытой мягкой полимерной черепицей фирмы «Тегола»** | **новое** |
| **6.** | **Двери** | **Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования - 735 шт.**  **из них:**  **деревянных – 206 шт.**  **металлических - 529 шт.** | **новое** |
| **7.** | **Окна** | **Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования:**  **В помещениях консьержей – 5 окон внутренних, 1 окно наружное.**  **Окна в подвале – 12 шт.** | **новое** |
| **8.** | **Люки, лазы, иные закрываемые проемы** | **Количество - 6 шт.**  **В том числе:**  **люки – 6 шт.** | **новое** |
| **9.** | **Перила** | **Материал перил балконов – металл.**  **Длина перил балконов – 521,5 м.** | **новое** |
| **10.** | **Мусоропровод** | **Количество — 6 шт.**  **Длина ствола:**  **сек.1-2 = 54м; сек. 3-6 = 57 м .**  **Количество загрузочных устройств (на одном стволе) в секциях 1 и 2 =15 шт; в секциях 3, 4, 5, 6 =16 шт.**  **Всего по дому = 94 шт.** | **новое** |
| **11.** | **Вентиляция** | **Количество вентиляционных каналов –76 шт/этаж. Х 2канала = 152 канала**  **Материал вентиляционных каналов –гипсобетон.**  **Количество вентиляционных коробов «БВ-4» – 1190 шт.** | **новое** |
| **12.** | **Дымовые трубы, вентиляционные трубы** | **Количество вентиляционных труб -27 шт.**  **Материал – оцинкованная сталь.** | **новое** |
| **13.** | **Водосточные**  **желоба/водосточные**  **трубы** | **Водосточные воронки HL62.1H– 12 шт.**  **Протяженность водосточных труб - 61 м в каждой секции.**  **Протяженность водосточных желобов - 156 м.** | **новое** |
| **14.** | **Системы дымоудаления и подпора воздуха** | **Количество – 24 системы.** | **новое** |
| **15.** | **Лифты** | **Количество - 12-шт.**  **В том числе количество и марка:**  **грузовых лифтов - 6 шт., пассажирских лифтов – 6 шт.,** | **новое** |
| **16.** | **Системы отопления и вентиляции** | **В соответствии со спецификациями РД разделов: ОВ1, ОВ2, ОВ3.** | **новое** |
| **17.** | **Системы водоснабжения и канализации.** | **В соответствии со спецификациями РД разделов: ВК1, ВК2, ВК3.** | **новое** |
| **18.** | **Системы электроснабжения и освещения** | **В соответствии со спецификациями РД разделов: ЭОМ1, ЭОМ2, ЭОМ3.** | **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, СС3.1, СС3.2, СС3.3, СС3.4, СС3.5.** | **новое** |
| **20.** | **Система противопожарной безопасности.** | **В соответствии со спецификациями РД разделов: ПБ1, ПБ2, ПБ3.** | **новое** |

|  |  |
| --- | --- |
| Собственник помещения:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[И.О.Фамилия] | Управляющая организация:  **Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «НАШ ДОМ»**  Генеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_( О.Н. Голубцова)  М.П. |

*Приложение №2*

*к договору управления Многоквартирным домом*

*№ [№ пом.] от «01» июля 2017 года*

**Перечень**

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | **Наименование работ** | **Периодичность** | |
| **1.Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования** | | | |
| **1.** | Подметание полов во всех помещениях общего пользования, кабины лифта и протирка их влажной шваброй | 1 раз в неделю | но не реже  предусмотренного  нормативами\* по  эксплуатации  жилищного фонда:  ЖНМ-96-01/7,  ЖНМ-96-01/8 |
| **2.** | Очистка и протирка влажной шваброй мусорных камер | ежедневно |
| **3.** | Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода | 1 раз в месяц |
| **4.** | Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования | 2 раз в год |
| **5.** | Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер | 1 раз в год |
| **6.** | Уборка чердачного и подвального помещения | 2 раза в год |
| **II. Уборка земельного участка, входящей в состав общего имущества многоквартирного дома-отсутствует** | | | |
| 7. | Подметание тротуаров, дорожек и т.д. | раз в неделю | Подметание тротуаров, дорожек и т.д. |
| 8. | Полив тротуаров | По мере необходимости | Полив тротуаров |
| 9. | Убора мусора с газона, очистка урн | раз в неделю | Убора мусора с газона, очистка урн |
| 10. | Уборка мусора на контейнерных площадках | раз в неделю | Уборка мусора на контейнерных площадках |
| 11. | Полив газонов | По мере необходимости | Полив газонов |
| 12. | Стрижка газона | По мере необходимости | Стрижка газона |
| 13. | Подрезка деревьев и кустов | По мере необходимости | Подрезка деревьев и кустов |
| 14. | Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства | По мере перехода к эксплуатации в весенне-летний период. | Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства |
| 15. | Сдвижка и подметание снега при отсутствии снегопадов. | раз в неделю | Сдвижка и подметание снега при отсутствии снегопадов. |
| 16. | Сдвижка и подметание снега при снегопаде. | По мере необходимости. Начало работ не позднее 2 часов после начала снегопада. | Сдвижка и подметание снега при снегопаде. |
| 17. | Ликвидация скользкости | По мере необходимости | Ликвидация скользкости |
| 18. | Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек | По мере необходимости | Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек |
| **III. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора** | | | |
| 19. | Вывоз твердых бытовых отходов | ежедневно | Вывоз твердых бытовых отходов |
| 20. | Вывоз крупногабаритного мусора | По мере необходимости | Вывоз крупногабаритного мусора |
| **IV. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации** | | | |
| 21. | Укрепление водосточных труб, колен и воронок | 2 раза в год | Укрепление водосточных труб, колен и воронок |
| 22. | Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмосток | По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период | Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмосток |
| 23. | Замена разбитых стекол окон дверей в помещениях общего пользования | По мере необходимости | Замена разбитых стекол окон дверей в помещениях общего пользования |
| 24. | 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 | По плану ежегодной подготовки к отопительному сезону | 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 |
| 25. | Промывка и опрессовка систем центрального отопления | По плану ежегодной подготовки к отопительному сезону | Промывка и опрессовка систем центрального отопления |
| **V. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт** | | | |
| 26. | Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения электротехнических устройств (ЖНМ-96-01/1) | Прочистка канализационного лежака - до 20 случаев в год.  Проверка исправности канализационных вытяжек - до 20 проверок в год.  Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах - 5 проверок в год.  Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов - 1 раз в год. | Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения электротехнических устройств (ЖНМ-96-01/1) |
| 27. | Регулировка и наладка систем отопления | По мере надобности | Регулировка и наладка систем отопления |
| 28. | Поверка и ремонт коллективных приборов учета | Количество и тип приборов требующих проведения поверки - 7 шт. | Поверка и ремонт коллективных приборов учета |
| 29. | Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства | Ежедневно круглосуточно | Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства |
| 30. | Обслуживание ламп-сигналов | Ежедневно круглосуточно | Обслуживание ламп-сигналов |
| 31. | Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности | Ежемесячно | Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности |
| 32. | Проведение электротехнических замеров:   * сопротивления; * изоляции; * фазы-нуль | Согласно требованиям технических регламентов | Проведение электротехнических замеров:   * сопротивления; * изоляции; * фазы-нуль |
| **VI. Устранение аварии и выполнение заявок населения** | | | |
| 33. | Устранение аварии (ЖНМ-96-01/3, ЖНМ-96-01/2) | На системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения в течение 30 минут; на системах канализации в течение 60 минут; на системах энергоснабжения в течение 30 минут после получения заявки диспетчером. | Устранение аварии (ЖНМ-96-01/3, ЖНМ-96-01/2) |
| 34. | Выполнение заявок населения (ЖНМ-96-01/5) | Протечка кровли - 1сутки(ок), нарушение водоотвода - 1 сутки(ок), замена разбитого стекла -0,5 сутки(ок), неисправность освещения мест общего пользования - 0,5 суток, неисправность электрической проводки оборудования - 2 часов, неисправность лифта - 1 часов с момента получения заявки. | Выполнение заявок населения (ЖНМ-96-01/5) |
| **VII. Прочие услуги** | | | |
| 35. | Дератизация | По мере необходимости | Дератизация |
| 36. | Дезинсекция | По мере необходимости | Дезинсекция |

|  |  |
| --- | --- |
| Собственник  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[И.О.Фамилия] | Управляющая организация:  **Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «НАШ ДОМ»**  Генеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_( О.Н. Голубцова)  М.П. |

Приложение № 3

к договору управления Многоквартирным домом

№ [№ пом.] от «01» июля 2017 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 коменданту (инженеру) дома (жилого комплекса).

2. В процессе производства строительных (монтажных) работ

инженером (комендантом) объекта (жилого комплекса) еженедельно осуществляется технический надзор за качеством выполнения работ и соответствием проекту.

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.

5. По окончании выполнения строительных и ремонтных работ

Представить исполнительную документацию в виде 2-х сброшюрованных папок на «Системы водопровода и канализации» (2 экз.) в Службу эксплуатации комплекса.

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.

С настоящим регламентом ознакомлен, обязуюсь его выполнять:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[И.О.Фамилия] «01» июля 2017 г.

Приложение № 4

к договору управления Многоквартирным домом

№ [№ пом.] от «01» июля 2017 года

Регламент

выполнения работ по электрооборудованию квартир и порядок

приема их в эксплуатацию.

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

1. Подготовительный этап.

1. Получить технические условия на проектирование (справка на мощность и выкопировка этажного щита) в Службе эксплуатации Управляющей компании (балансодержатель сетей).

2. Представить проект электроснабжения квартиры, выполненный организацией в соответствии с действующими Нормами, Правилами и Гостами.

3. Согласовать проект в полном объеме, выполненный согласно действующих нормативных документов, в отделе Главного Энергетика Службы эксплуатации Управляющего и подписать двусторонний «Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между балансодержателем электросети и потребителем (владелец квартиры)».

4. Согласовать проект с Энергосбытом (только в случае увеличения отведенной мощности на квартиру)

5. Согласовать проект в установленном законном порядке.

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 организацией, имеющей лицензию на их производство и свидетельство регистрации электротехнической лаборатории. 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.

2. Собрать папку документов в следующей последовательности:

• акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности;

• справка на мощность;

• проект электроснабжения квартиры, согласованный с отделом Главного Энергетика Службы эксплуатации и согласованный в установленном порядке;

• исполнительная схема электропроводки и доп.сис-мы ур-я потенциалов;

• копии свидетельств СРО на электро-монтажные работы и о регистрации электроизмерительной лаборатории;

• акт сдачи-приёмки электромонтажных работ;

• Свидетельство СРО электромонтажной организации;

• акта освидетельствования скрытых работ;

• технический отчёт испытательной лаборатории.

5. 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).

ПРИМЕЧАНИЕ:

• Электроснабжение на период строительно-отделочных работ в квартире осуществляется через временный щит механизации

(однофазный ввод 16А).

По окончании работ щит механизации сдается коменданту дома (жилого комплекса).

С настоящим регламентом ознакомлен, обязуюсь его выполнять

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[И.О.Фамилия] «01» июля 2017 г.

Приложение № 5

к договору управления Многоквартирным домом

№ [№ пом.] от «01» июля 2017 года

Положение

о проведении строительно-отделочных работ в квартирах (помещениях)

жилого комплекса.

1. Регламент проведения ремонтно-отделочных работ до заселения первого владельца квартиры в корпусе:

- с 8.00 до 20.00, обеденный перерыв с 13.00 до 15.00 (в обеденный перерыв все работы запрещены).

2. Регламент проведения строительно-отделочных работ после заселения первого владельца квартиры в корпусе:

- в рабочие дни с 10.00 до 20.00, 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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) с 15.00 до 17.00

иностранным рабочим пропуска выдаются при предъявлении документов,

удостоверяющих регистрацию в Москве;

пропуска выдаются на срок до одного месяца с продлением в случае

необходимости.

6. В случае несоблюдения указанных правил по каждому факту нарушения будет составляться соответствующий акт, пропуска будут аннулироваться без права допуска в дальнейшем на объект.

7. До начала работ в квартире владелец обязан обеспечить рабочих санитарно-гигиеническим оборудованием (унитаз, раковина).

8. Категорически запрещается проживание рабочих на территории жилого комплекса.

С настоящим положением ознакомлен, обязуюсь его выполнять:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[И.О.Фамилия] «01» июля 2017 г.

Приложение №6

к договору управления Многоквартирным домом

№ [№ пом.] от «01» июля 2017 года

АКТ

разграничения ответственности за эксплуатацию и сохранность инженерных сетей и оборудования между Эксплуатирующей организацией и Участником долевого строительства (будущему собственнику) (далее по тексту «Собственник»):

Эксплуатирующая 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:

a. 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;

b. за эксплуатацию системы канализации – до врезки в стояк в техническом шкафу помещения Собственника;

c. 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.

4. 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 помещения: Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью

«Управляющая компания «НАШ ДОМ»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[И.О.Фамилия] Генеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_( О.Н. Голубцова)

М.П.

ОБЯЗАТЕЛЬСТВО

Я, [Фамилия] [Имя] [Отчество], действующий от имени всех собственников (будущих собственников) квартиры № [№ пом.], в доме по адресу: **Московская область, город Лобня, ул. Жирохова, д. 3 ,** получая право на производство работ по доведению квартиры 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 ООО «Управляющая компания «НАШ ДОМ» акты приемки скрытых работ по гидроизоляции и устройству санузла.
2. Предоставить управляющей организации ООО «Управляющая компания «НАШ ДОМ» информацию об исполнителях работ (ФИО и их профессии, копии паспортов); при смене исполнителей своевременно извещать ООО «Управляющая компания «НАШ ДОМ» 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.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[И.О.Фамилия] «01» июля 2017 г.

**СОГЛАШЕНИЕ**

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

Московская обл., г. Лобня «01» июля 2017г.

ООО «Управляющая компания «НАШ ДОМ», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Генерального директора Голубцовой Ольги Николаевны, действующего на основании Устава, с одной стороны и [Фамилия] [Имя] [Отчество], собственник [Комнат]-комнатной квартиры и/или нежилого помещения, № [№ пом.], общей площадью [Общая площадь БТИ] кв.м, расположенных по адресу: Московская обл., г.Лобня, ул.Жирохова, д.3, именуемый в дальнейшем «Заказчик», с другой стороны, далее «Стороны», пришли к соглашению о нижеследующем:

1. На время производства строитель-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:**
      1. Надлежащим образом оказывать услуги и обеспечить работу обслуживающего персонала.
      2. 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.
      3. Своевременно информировать Заказчика о возможном неоказании услуг в установленное время по независящим от Исполнителя обстоятельствам.
   2. **Заказчик обязан:**
      1. 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.
      2. Незамедлительно информировать Исполнителя по телефону диспетчерской службы (499)-110-02-31 о том, что Заказчик произвел сбор и складирование мусора и необходимости оказания услуг.
      3. Своевременно произвести оплату услуг Исполнителя.
      4. 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 строительным бытового мусора;
         * возгорания мусора;
   3. При осуществлении сбора, вывоза и утилизации отходов, Стороны обязаны:
      * + 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):

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид помещения** | **Стоимость, НДС не облагается** |
| 1-комнатная квартира; нежилое помещение площадью менее 80 кв.м. | 7 822,00 (Семь тысяч восемьсот двадцать два) рубля 00 копеек |
| 2-комнатная квартира; нежилое помещение площадью 80 кв.м. и более | 9 387,00 (девять тысяч триста восемьдесят семь) рублей 00 копеек |
| 3-4-комнатная квартира | 11 473,00 (Одиннадцать тысяч четыреста семьдесят три) рубля 00 копеек |

5. В стоимость услуг включены все расходы Исполнителя, связанные с оказанием услуг. Услуга оказывается в течение 1 (Одного) года с даты подписания настоящего соглашения.

6. 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.

7. Расчеты производятся путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Исполнителя.

|  |  |
| --- | --- |
| **Заказчик**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[И.О.Фамилия] | **Исполнитель:**  Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «НАШ ДОМ»  Генеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_( О.Н. Голубцова)  М.П. |