**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_**

**УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

г. Москва \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «СОФИЙСКИЙ», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Котика Вячеслава Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющийся собственником жилого помещения № \_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м, многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Москва, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, право собственности зарегистрировано № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г, с другой стороны, именуемый в дальнейшем «Собственник», при совместном упоминании - «Стороны», заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее - Договор), о нижеследующем:

1. **Общие положения**
   1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

**2. Предмет Договора**

2.1. В соответствии с настоящим Договором, Управляющая компания обеспечивает на возмездной основе благоприятные и безопасные условия проживания, надлежащее содержание общего имущества в МКД, а также предоставляет коммунальные и иных услуги Собственнику и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2. Управляющая компания принимает от Собственников права управления многоквартирным домом, в том числе по выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, (в пределах границ эксплуатационной ответственности) в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих на расчётный счёт Управляющей компании от собственников по ставке: содержание и текущий ремонт общего имущества МКД;

2.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

2.4. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.5. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется Приложением № 2 к настоящему Договору.

2.6. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

2.7. Работы по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с условиями по проведению капитального ремонта, установленными действующим законодательством РФ и не являются предметом настоящего Договора.

**3.** **Права и обязанности Сторон**

**3.1.** **Управляющая компания обязана**:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, оказанию иных работ и услуг (далее – Работы) в соответствии с нормативно-правовыми актами РФ и решениями общего собрания Собственников помещений.

3.1.3. Заключить с поставщиками коммунальных ресурсов договоры на предоставление коммунальных услуг на общедомовые нужды;

3.1.4. Заключить договоры, связанные с содержанием и эксплуатацией общего имущества многоквартирного дома.

3.1.5. Принимать от Собственника плату за жилое помещение, коммунальные услуги на общедомовые нужды и другие услуги, согласно платежному документу.

3.1.6. Подготавливать предложения для собственников, планов работ относительно ремонта, модернизации, реконструкции общего имущества многоквартирного дома.

3.1.7. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома. Доводить до Собственников помещений номер аварийно-диспетчерской службы и оповещать Собственников помещений, в случае его изменения;

3.1.8. Публиковать отчёты о выполнении Управляющей компанией обязательств по управлению многоквартирным домом, раз в год не позднее 31 марта, каждого года, следующего за отчетным, на официальном сайте в сети Интернет;

3.1.9. Вести учёт и рассматривать претензии, жалобы и заявления Собственников, связанные с неисполнением Управляющей компанией условий настоящего Договора, в течение 10 рабочих дней от даты их регистрации.

3.1.10. Предоставлять коммунальные услуги с параметрами (показателями) качества, соответствующими требованиям Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утверждённых Правительством РФ.

3.1.11. Разместить в местах общего пользования каждого подъезда, а также в офисе Управляющей организации информационный стенд для размещения информации.

3.1.12. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

**3.2. Управляющая компания вправе:**

3.2.1. Определять перечень и периодичность выполнения необходимых работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании актов обследований многоквартирного дома и заявок Собственников, а также фактического состояния общего имущества, объёма поступивших средств от Собственников помещений многоквартирного дома (либо планируемого объёма) в течение срока действия настоящего Договора.

3.2.2. Самостоятельно определять порядок, сроки и способ выполнения работ, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору в зависимости от фактического состояния Общего имущества и объёма поступивших средств Собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.3. В случае угрозы безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества в многоквартирном доме, перераспределять имеющиеся средства и выполнять работы для её устранения, с последующим информированием Собственников помещений.

3.2.4. Выступать в судах общей юрисдикции, арбитражных судах, у мировых судей в качестве истцов, ответчиков, 3-х лиц по делам, связанным с выполнением функций, определённых настоящим Договором;

3.2.5. Изменять объём выполняемых работ и оказываемых услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, предусмотренных настоящим Договором, либо Общим собранием Собственников, в размере невнесённых Собственниками платежей за данные виды работ и услуг.

3.2.6. Требовать от Собственников исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.7. Требовать от Собственников допуска в занимаемое им помещение работников или представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния расположенного внутри помещения оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.8. Требовать от Собственников полного возмещения убытков, возникших по вине Собственников и/или членов его семьи, в случае невыполнения Собственниками обязанности допускать работников и представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб), в случаях указанных в п. 3.2.7. настоящего Договора.

3.2.9. Оказывать Собственникам прочие услуги, не относящиеся к п. 3.1. настоящего Договора, на возмездной основе, согласно прейскуранту на оказание платных услуг Управляющей компании.

3.2.10. В порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, осуществлять ограничение и\или приостановление предоставления коммунальных услуг при неоплате (неполной оплате) Собственниками помещений многоквартирного дома коммунальных услуг. Предупреждение (уведомление) о предстоящем введении ограничения и /или приостановлении коммунальных услуг направляется Собственнику в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

3.2.11. Заключать договоры, в том числе размещения оборудования, предоставления доступа в помещения общего пользования, чердачные и подвальные помещения МКД сотрудников и специалистов организаций, осуществляющих монтаж\демонтаж и обслуживание оборудования, связанного с предоставлением третьими лицами Собственникам телекоммуникационных, интернет-провайдерских и других услуг, с правом монтажа соответствующего оборудования, и иным образом распоряжаться общим имуществом МКД в интересах Собственников.

3.2.12. Предъявлять требования Собственникам по своевременному внесению платы за жилищно-коммунальные услуги, а также уплаты пени. Производить взыскание задолженности за жилищно-коммунальные услуги и требовать возмещения ущерба, причинённого действиями (бездействием) Собственников (проживающими в их помещениях гражданами) Управляющей компании или общему имуществу многоквартирного дома.

3.2.13. В случае отсутствия решения общего собрания Собственников об установлении размера платы за содержание общего имущества многоквартирного дома, применять для начислений платы за жилищные услуги, размер платы, установленный органом местного самоуправления для аналогичной степени благоустроенности многоквартирного дома.

3.2.14. В случае непредставления Собственниками данных о показаниях приборов учёта в помещениях, принадлежащих Собственникам, производить расчёт размера оплаты услуг в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, утверждёнными Правительством РФ.

3.2.15. Осуществлять проверку правильности учёта потребления ресурсов согласно показаниям приборов учёта. В случае несоответствия данных, предоставляемых Собственниками, производить перерасчёт размера платы предоставленных коммунальных услуг на основании фактических показаний приборов учёта.

3.2.16. Производить проверку работы установленных приборов учёта и сохранности пломб.

3.2.17. Размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, специально предназначенных для этих целей и являющихся общим имуществом собственников многоквартирного дома.

3.2.18. В случае отсутствия, на момент передачи многоквартирного дома в управление Управляющей компании, помещений специально предназначенных для размещения соответствующих технических служб, Собственник предоставляет право Управляющей компании оборудовать соответствующие помещения в многоквартирном доме, при условии соблюдения Управляющей компанией действующего законодательства РФ.

3.2.19. Поручать выполнение своих обязательств по настоящему Договору третьим лицам. При этом ответственность за выполнение обязательств по Договору перед собственниками несёт Управляющая компания.

3.2.20. Предпринимать любые, законные действия по обеспечению выполнения всеми Собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.

3.2.21. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

**3.3. Собственник обязан**:

3.3.1. Передать Управляющей компании права управления многоквартирным домом в пределах, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

3.3.2. Своевременно и в полном объеме, в установленном порядке оплачивать предоставленные по Договору услуги.

3.3.3. Соблюдать правила содержания общего имущества многоквартирного дома, утверждённые Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов граждан, проживающих в квартирах и соседних домах. Не допускать самовольное использование, перепланировку (переустройство) мест общего пользования. Следить за сохранностью общедомового имущества.

3.3.4. Обеспечить доступ в принадлежащие Собственнику помещения представителям Управляющей компании и других организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-,тепло-,водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра/замены инженерного оборудования, приборов учёта и контроля.

3.3.5. Незамедлительно сообщать о возникновении аварийной ситуации внутри помещений или на общем имуществе Многоквартирного дома в аварийно-диспетчерскую службу по телефону аварийно-диспетчерской службы: АДС 365 телефон +7 925 115 22 20.

3.3.6. Передавать данные о показаниях индивидуальных приборов учета установленных и введенных в эксплуатацию в расчётный центр не позднее 23 – го числа текущего месяца. В случае не передачи указанных данных в установленный срок, начисления будут производиться согласно требованиями Постановления Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 года.

3.3.7. При неиспользовании помещения(й) в МКД сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.8. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей, установку или замену оборудования, приборов, запирающих устройств и т.д. без согласования с Управляющей организацией;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению;

д) 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;

е) 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;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в МКД;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и/или отходов без упаковки;

и) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

3.3.9. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих.

3.3.10. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

**3.4. Собственник вправе:**

3.4.1. Получать информацию о размерах начисленных платежей за содержание и ремонт, а также любую другую информацию, затрагивающую его права и охраняемые законом интересы.

3.4.2. Требовать от Управляющей компании выполнения предусмотренных настоящим Договором обязательств.

3.4.3. В порядке, определённом действующим законодательством РФ, знакомиться с информацией об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности Управляющей компании, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг.

3.4.4. Реализовывать иные права, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.4.5. Контролировать выполнение Управляющей компанией её обязательств по настоящему Договору в соответствии с настоящим Договором, Жилищным кодексом РФ и другими нормативно-правовыми актами РФ.

**4. Размер и порядок оплаты по настоящему договору**

4.1. Размер платы за Содержание общего имущества в многоквартирном доме устанавливается в соответствии с действующим законодательством РФ.

Размер платы за коммунальные услуги устанавливается в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

4.2. Оплата по Договору вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых платежных документов по реквизитам, указанных в платёжных документах.

4.3. В случае применения тарифа, установленного общим собранием собственников МКД, Управляющая организация имеет право ежегодно индексировать размер платы за содержание помещений в МКД, исходя из базового индекса потребительских цен, рассчитанного территориальным органом Росстата, при отсутствии ежегодного изменения тарифа решением общего собрания собственников.

4.4. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.5. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и\или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в прядке, установленном Правительством РФ.

4.6. В отношении коммунальных услуг, по которым заключены прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями (далее – РСО), индивидуальное потребление оплачивается на расчётный счёт РСО. Все расчёты за жилищно-коммунальные услуги в системе АСУ ЕИРЦ производит ГБУ МФЦ города Москвы.

**5. Ответственность сторон**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора, а также причиненный ущерб, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и Договором.

5.2. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение/ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если оно было вызвано действием непреодолимых сил (форс-мажор).

**6. Осуществление контроля за выполнением**

**Управляющей компанией обязательств по договору управления**

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется собственниками помещения, в соответствии с их полномочиями путем:

получения от ответственных лиц Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;

подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой своевременности их устранения;

составления актов о некачественном предоставлении услуг и работ с участием представителя Управляющей организации;

инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему договору.

**7. Срок действия и порядок расторжения**

7.1 Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами. Срок действия договора – 3 (три) года.

7.2. При отсутствии заявлений Сторон о расторжении договора по окончании срока его действия, договор считается продлённым на тот же срок и на тех же условиях.

7.3. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

7.4. Расторжение договора не является основанием для Собственника по прекращению обязательств по оплате произведённых Управляющей компанией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

**8. Прочие положения**

8.1. При возникновении споров и разногласий при исполнении условий настоящего Договора регулируются путем переговоров. В случае если споры и разногласия, возникшие при исполнении условий настоящего Договора, не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке по месту фактического нахождения управляющей организации.

В вопросах, не урегулированных настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

8.3. Собственник согласен с предоставлением Управляющей компании прав обработки и хранения персональных данных и сведений. В порядке и на условиях, определённых действующим законодательством РФ.

8.4. Любые дополнения и изменения к настоящему Договору действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и утверждены общим собранием собственников помещений.

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, имеющих одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору, подписанные Сторонами, являются его неотъемлемой частью.

**Приложения:**

1. Акт разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника.

2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД;

3. Размер платы за жилое помещение и за коммунальные услуги

4. Состав общего имущества в МКД.

**9.Реквизиты сторон**

**Управляющая организация** – **ООО «УК «СОФИЙСКИЙ»**

ОГРН 5167746232132, ИНН 7720357159

Адрес: 111672, г. Москва, ул. Новокосинская, дом 18, корп. 1, этаж 1, офис 1

|  |
| --- |
| e-mail: uk.sofi@mail.ru |
| Банковские реквизиты:  Наименование банка: ПАО Сбербанк г. Москва  БИК 044525225  Р/с сч. 40702810440000089196  Корр. сч. 3010810400000000225 |

**Данные собственника:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г, паспорт \_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г,

Тел. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

е-mail: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация:** | **Собственник:** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Котик В.Н./ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_./ |

**Приложение №1**

**к Договору управления многоквартирным домом**

**№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.**

**АКТ**

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

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственником:

- отопление: до первого вентиля (сварного шва) радиатора отопления в помещении;

- горячее водоснабжение: до первого вентиля (сварного шва) на ответвлении стояка в помещении;

-холодное водоснабжение: до первого вентиля (сварного шва) на ответвлении от стояка в помещении;

-водоотведение: до первого стыкового соединения ответвления от стояка в помещении;

-электрическая сеть: до индивидуального (квартирного) прибора учёта (счётчика);

2.Собственник несёт ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение Собственника.

3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности Собственника (в т. ч. аварий), составляется. при необходимости, аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счёт средств Собственника.

4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности Управляющей компании, (в т. ч. аварий), составляется, при необходимости, аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счёт средств, оплаченных Собственником за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

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

6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей компании, ответственность за возможный ущерб, нанесённый в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других собственников, имуществу Управляющей компании или третьих лиц, несёт Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счёт средств Собственника.

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация:** | **Собственник:** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Котик В.Н./ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_./ |

**Приложение № 2**

**к Договору управления многоквартирным домом**

**№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.**

**ПЕРЕЧЕНЬ**

**Работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме**

1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, мусоропровода, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники помещений до входных зажимов электросчетчиков).

2. Ремонт электропроводки в подъезде дома, а также в местах общего пользования.

3. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток и придомовых территорий.

При проведении технических осмотров и обходов (обследований):

а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров);

б) устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);

в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;

г) прочистка канализационного лежака;

д) проверка исправности канализационных вытяжек;

е) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;

ж) проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.

При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

а) ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;

б) укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;

в) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;

г) ремонт кровли;

д) остекление и закрытие чердачных слуховых окон;

е) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;

ж) установка пружин или доводчиков на входных дверях;

з) ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;

и) ремонт труб наружного водостока;

к) устранение причин подтапливания подвальных помещений.

Санитарное содержание придомовых территорий:

а) уборка в зимний период:

- подметание свежевыпавшего снега — если снегопадов нет, то уборка территории производится в утренние часы; -— 1 раз в сутки;

-при выпадении снега до 2 см — уборка производится штатными дворниками после окончания снегопада;

- дорожки, по которым проходит

пешеходов, меньше чем 100 человек в час, убирается — через 3 часа;

-при обильных снегопадах, тротуары чистятся в непрерывном режиме.

- посыпка территорий противогололедными материалами — по мере необходимости;

- очистка урн от мусора — 1 раз в сутки;

- уборка контейнерных площадок — 1 раз в сутки;

б) уборка в теплый период:

- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см — 1 раз в сутки;

- очистка урн от мусора — 1 раз в сутки;

- промывка урн — 1 раз в месяц;

- уборка газонов — 1 раз в сутки;

- выкашивание газонов — 3 раза в сезон;

- поливка газонов, зеленых насаждений — по мере необходимости;

- уборка контейнерных площадок — 1 раз в сутки;

- подметание территорий в дни выпадения обильных осадков — 1 раз в двое суток;

- стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев — 1 раз в год;

- протирка указателей — 5 раз в год.

Санитарное содержание лестничных клеток:

Без оборудования

а) влажное подметание лестничных площадок, маршей, выше второго этажа – 2 раза в неделю:

б) влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей – ежедневно;

в) мытье лестничных площадок, маршей – 2 раза в месяц.

г) мытье окон — 1 раз в год;

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

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

Только мусоропровод:

а) влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей – ежедневно

б) влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа – 2 раза в неделю

в) влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов – ежедневно

г) мытье лестничных площадок и маршей – 2 раза в месяц.

Только лифт:

а) влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей – ежедневно

б) влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа – 1 раз в неделю

в) мытье лестничных площадок и маршей – 1 раз в месяц.

Мусоропровод и лифт:

а) влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей – ежедневно

б) влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа – 1 раз в неделю

в) влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов – ежедневно

Текущий ремонт дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденном планом.

В текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома входит:

1) Фундаменты: Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.

2) Стены и фасады: Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов.

3) Перекрытия: Частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска.

4) Крыши: Антисептирование и антиперирование, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5) Оконные и дверные заполнения: Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

6) Межквартирные перегородки: Усиление, смена, заделка отдельных межквартирные участков перегородки

7) Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей: Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

8) Полы: Замена, восстановление отдельных участков.

9) Внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях: Восстановление отделки стен, потолков, внутренняя отделка полов отдельными участками.

10) Внутренняя система отопления: Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отоплен11) Внутренняя система водоснабжения, канализации, горячего водоснабжения (включая насосные установки в жилых зданиях): Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов.

11) Внутренняя система водоснабжения, канализации, горячего водоснабжения (включая насосные установки в жилых зданиях): Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов

12) Внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит): Установка, замена и восстановление работоспособности .

13) Внутренняя система вентиляции (включая собственно вентиляторы и их электроприводы): Замена и восстановление работоспособности.

14) Специальные общедомовые технические устройства: Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо уполномоченными федеральными органами исполнительной власти.

15) Внешнее благоустройство: Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, благоустройство ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников

К системам, указанным в пунктах 11-14 перечня текущего ремонта, относятся стояки, ответвления от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков.

К общему имуществу дома относятся: Крыши, чердаки, технические этажи, пожарные лестницы; Лестницы, лестничные площадки, лифтовые шахты, лифты;

Подвалы и техническое оборудование, которое в них располагается. Подсобные помещения, технические коридоры;

Сантехническое, электрическое и иное оборудование, обслуживающее здание;

Земельный участок под домом, объекты озеленения и благоустройства участка (скамейки, качели, горки и т.п.).

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация:** | **Собственник:** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Котик В.Н./ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_./ |

**Приложение № 3**

**к Договору управления многоквартирным домом**

**№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.**

**Размер**

**платы за жилое помещение, включая размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и размер платы за коммунальные услуги**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование платежа** | **Размер платы** |
| **1** | **Содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома (Многоквартирные дома с централизованным холодным и горячим водоснабжением, водоотведением, с лифтом и мусоропроводом)1** |  |
| **2** | **Коммунальные услуги на содержание общего имущества:** |  |
| **2.1** | **Горячее водоснабжение:**  **- холодная вода на нужды ГВС**  **- подогрев** | **На основании распоряжения Комитета по ценам и тарифам** |
| **2.2** | **Холодное водоснабжение** | **На основании распоряжения Комитета по ценам и тарифам** |
| **2.3** | **Водоотведение** | **На основании распоряжения Комитета по ценам и тарифам** |
| **2.4** | **Электроснабжение** | **На основании распоряжения Комитета по ценам и тарифам** |

**Примечание:**

**В случае внесения изменений в указанные выше нормативно – правовые акты субъекта РФ и (или) органа местного самоуправления, либо утверждения на общем собрании собственников размера платы по содержанию жилья, применяются цены и тарифы, которыми утверждены новые цены и тарифы на жилищно – коммунальные услуги, с момента вступления в законную силу.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация:** | **Собственник:** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Котик В.Н./ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_./ |

**Приложение № 4**

**к Договору управления многоквартирным домом**

**№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.**

[**Состав общего имущества**](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_443550/3d31045ceb2bec48a6d4b16629e2c420d000b08e/#dst100028)**многоквартирного дома**

по адресу: г. Москва, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. Межквартирные лестничные площадки.
2. Лестницы.
3. Мусоропроводы.
4. Лифты, лифтовые и иные шахты.
5. Коридоры.
6. Технические этажи.
7. Чердаки.
8. Подвалы.
9. Крыши.
10. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме, и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения.
11. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав дома объекты с элементами озеленения и благоустройства.

Полный состав общего имущества дома указан в технической документации на многоквартирный дом.

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация:** | **Собственник:** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Котик В.Н./ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_./ |