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

УПРАВЛЕНИЯ И ЭКСПЛУАТАЦИОННОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

**ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

г.п. Некрасовский « \_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2020г.

**Общество с ограниченной ответственностью «УК «Сварог»**, в лице генерального директора Шеньшакова Андрея Викторовича, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющий»** с одной стороны, и Гражданин РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(документ, устанавливающий право собственности, владения помещением (Акт передачи помещения, свидетельство о собственности, договор и т.д), именуемый в дальнейшем **«Собственник»,** действующий от своего имени или через уполномоченное лицо по доверенности ( указать реквизиты доверенности), совместно именуемые «Стороны» заключили настоящий договор. Настоящий Договор заключен с целью обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственников, надлежащего содержания общего имущества Многоквартирного дома, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам.

**ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ**

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

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

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

**Многоквартирный дом** – расположенный по адресу: Московская область Дмитровский район, городское поселение Некрасовский, улица Льва Толстого единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (Помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников.

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

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

**Коммунальные услуги** – предоставляемые Собственникам и Будущим собственникам услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, отоплению, иные дополнительные услуги, направленные на достижение целей управления многоквартирным домом.

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

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

**Капитальный ремонт** – ремонт Общего имущества с целью восстановления его ресурса и улучшения его эксплуатационных показателей с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования. Перечень, сроки проведения работ по Капитальному ремонту, размер платы за Капитальный ремонт устанавливается действующим законодательством.

**Плата за жилое помещение** – платеж, взимаемый с собственника/нанимателя Собственника за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту Общего имущества в нем, предусмотренные п. 2.1.1. и Приложением № 2 настоящего Договора.

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

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

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

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

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

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1. Собственник передает, а Управляющая компания принимает на себя полномочия по Управлению Многоквартирным домом, а именно:
2. Выполнение работ и оказание услуг по управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в нем, предусмотренных в Приложении № 2 к настоящему Договору, начиная с даты вступления в силу настоящего Договора в соответствии с его условиями до окончания срока его действия, с периодичностью предусмотренной законодательством РФ, правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда, техническими регламентами. А также в случае принятия общим собранием Собственников соответствующего решения – выполнение работ по Капитальному ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счёт Собственников договоров с Обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по Содержанию, Текущему и Капитальному ремонту.
3. Оказание дополнительных платных услуг по письменному соглашению Сторон в соответствии с прейскурантом Управляющего.
4. По результатам общего собрания Собственников, тарифа дополнительные услуги (охрана, домофон, антенна) утверждаются решением собственников при утверждении проекта Договора УПРАВЛЕНИЯ И ЭКСПЛУАТАЦИОННОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА
5. Осуществление самостоятельного выбора специализированных Обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров на условиях настоящего Договора. Согласование расценок по этим договорам на Общем собрании Собственников.
6. Представление интересов Собственника в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах общей юрисдикции, арбитражных судах, перед Ресурсоснабжающими, Обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора без специальных доверенностей.
7. Осуществление контроля совместно с Собственником за качеством и количеством услуг, предоставляемых Ресурсоснабжающими и иными организациями
8. Приёмка работ и услуг, выполненных и оказанных по договорам, заключённым во исполнение настоящего Договора, с правом подписания соответствующих актов.
9. Осуществление по поручению Собственника своими силами или путём привлечения третьих лиц начисления, сбора, расчёта и перерасчёта всех платежей Собственников за услуги и работы, установленные настоящим Договором.
10. Участие по согласованию с Собственником в составлении актов по фактам причинения вреда имуществу Собственников.
11. Подготовка и предоставление Собственникам предложений по проведению дополнительных работ по Содержанию, Текущему и Капитальному ремонту, и расчёт расходов на их проведение, не входящих в Ежемесячную оплату по настоящему Договору, и порядок их оплаты, а также подготовка предложений Собственникам относительно необходимости проведения Капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по Капитальному ремонту, расчёт расходов на их проведение и размера платы за Капитальный ремонт для каждого Собственника.
12. Подготовка экономических расчётов по планируемым работам и/или услугам, касающимся Содержания, Текущего ремонта, модернизации, приращения и реконструкции Общего имущества и предоставление их Собственникам.
13. Проверка технического состояния Общего имущества.
    1. Принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на Многоквартирный дом (в т.ч. на системы водо- и теплоснабжения, вентиляции, лифты и другие объекты Общего имущества), внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ. В случае утери документации, полностью или частично, восстановление документации производится за счет Управляющего.
14. Прием и рассмотрение в течение установленного законом срока обращений, жалоб Собственников на действия (бездействие) Обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций.
15. Выдача Собственникам документов в пределах своих полномочий в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения запроса от Собственника.
16. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации с учётом текущих изменений, связанных с изменением количества жильцов, предоставляемых льгот и субсидий.
17. Хранение копий правоустанавливающих документов на Помещения, копий документов, подтверждающих право Собственников на Помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в Помещениях.
18. Реализация мероприятий по ресурсосбережению, в том числе за дополнительную плату установка пружин/доводчиков на двери в местах общего пользования.
19. Пользования Общим имуществом (размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота Общего имущества на Содержание, Текущий ремонт, а также иные цели, устанавливаемые Собственниками по решению Общего собрания.
20. Совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на Управление Многоквартирным домом в соответствии с решениями Собственников.
21. Выполнение иных функций в соответствии с решениями Собственников.
22. Подготовка и предоставление Собственникам предложений по вопросам Капитального ремонта, модернизации, приращения, реконструкции Общего имущества, выполняется по решению Общего собрания Собственников.
23. Все работы и услуги по настоящему Договору осуществляются в границах эксплуатационной ответственности Управляющего согласно Акту (Приложение № 4).
24. Все случаи ремонта Общего имущества Многоквартирного дома, подпадающие под понятие гарантийный ремонт, осуществляются в рамках соответствующих договорных обязательств. В этих случаях Управляющий обязан совершить все необходимые действия по вызову соответствующей организации.
25. Управляющий оказывает услуги паспортного учета (временная и постоянная регистрация, замена паспортов, снятие с регистрационного учета, выдает выписки из домовой книги, справки о составе семьи и т.д.).

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**Управляющий имеет право:**

1. Привлекать для исполнения своих обязательств по настоящему Договору специализированные организации, в том числе, по агентскому договору.
2. В рамках заключения договоров на поставку коммунальных услуг заключать договоры с естественными монополистами и городскими поставщиками коммунальных ресурсов по утвержденным тарифам.
3. Заключать договоры на размещение рекламы на фасадах и конструктивных частях МКД, а также на сдачу в аренду части несущих и ограждающих конструкций, крыши с направлением полученных средств на благоустройство и компенсацию, связанных с этим, затрат Управляющей Компании.
4. Проводить проверку правильности снятия Собственником показаний приборов учета в порядке, установленном действующим законодательством.
5. Самостоятельно, либо силами привлеченных организаций, осуществлять контроль состояния инженерного оборудования в помещении Собственников путем проведения плановых осмотров. Требовать допуск в Помещение представителей Управляющей Компании (в том числе работников аварийных служб), в заранее согласованное с Собственником (или иными законными пользователями квартир/помещений), время для осмотра технического и санитарного состояния оборудования в Помещении, а также для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.
6. Требовать внесения платы за содержание и ремонт общего имущества МКД, потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и настоящим Договором управления, уплаты неустоек (штрафов, пеней).
7. В пределах, допустимых законодательством РФ ограничивать или приостанавливать предоставление услуг по настоящему Договору управления в случае их несвоевременной оплаты и/или оплаты в неполном объеме.
8. Требовать от Собственника возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение представителей Управляющей Компании, сотрудников аварийных служб.
9. Инициировать проведение общих собраний Собственников Помещений в многоквартирном доме по вопросам, связанным с управлением Многоквартирным домом, содержанием и ремонтом общего имущества Многоквартирного дома, в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации и иными нормативными актами.
10. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг, «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», законодательством Московской области, а также настоящим Договором управления.

**Управляющий обязан:**

1. Принять полномочия по Управлению Многоквартирным домом.
2. В случае привлечения третьих лиц согласно условиям настоящего Договора контролировать исполнение ими договорных обязательств.
3. Передать по акту ключи от Помещения Собственнику после снятия показаний индивидуальных приборов учёта электроэнергии и иных приборов индивидуального учёта Помещения, с обязательным оформлением трёхстороннего акта, подписанного уполномоченными представителями Управляющего, застройщика и Собственником.
4. Показания индивидуальных приборов учёта электроэнергии и иных приборов индивидуального учёта Помещения, зафиксированные всеми поквартирными актами, а также показания приборов учёта электроэнергии, холодного, горячего водоснабжения, отопления Общего имущества Многоквартирного дома, зафиксированные двухсторонними актами, подписанными уполномоченными представителями застройщика и Исполнителя являются первоначальными показаниями для коммерческого учёта.
5. Заключать от имени и за счёт Собственника на основании настоящего Договора со специализированными Обслуживающими, Ресурсоснабжающими организациями, в том числе с иными организациями, выполнение работ/оказание услуг которых не входит в оплату за техническое обслуживание Объекта, а также осуществлять контроль совместно с Собственником за качеством и количеством оказанных услуг/выполненных работ с правом подписания соответствующих актов.
6. Производить начисление платежей, установленных настоящим Договором, обеспечивая выставление соответствующего счёта в срок до 1 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем.
7. Своевременно информировать Собственника об изменении тарифов, на основании которых начисляется плата за жилищные и Коммунальные услуги (ресурсы)в течение десяти рабочих дней после поступления в установленном порядке Управляющему соответствующего акта органа местного самоуправления, а также об изменении иных платежей по настоящему Договору.
8. Разрабатывать совместно с представителями Собственников, уполномоченными решением общего собрания Собственников, и предоставить на утверждение общего собрания Собственников Многоквартирного дома предложения о необходимом объеме работ по Капитальному ремонту, сроке его начала, порядке и сроках возмещения расходов, другие предложения, связанные с условиями проведения Капитального ремонта согласно законодательства.
9. В случае причинения вреда Общему имуществу третьими лицами подавать в установленном порядке соответствующие заявления в органы МВД, а также составлять соответствующие акты.
10. Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по настоящему Договору в зависимости от фактического состояния Общего имущества, объёма поступивших средств Собственника и производственной целесообразности.
11. Предупреждать Собственника о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием Помещения не по назначению.
12. Ежегодно представлять отчёт Собственникам о выполнении условий настоящего Договора. Указанный отчёт предоставляются по форме, указанной в Приложении №4 к настоящему Договору.
13. Обеспечить наличие в общедоступных местах, в холле у лифтов, на придомовой территории информации о телефонах аварийных служб и других специалистов Управляющего.
    1. Осуществлять управление общим имуществом в МКД в соответствии с условиями настоящего Договора управления и действующим законодательством с наибольшей выгодой и в интересах Собственников, в соответствии с целями, указанными в п. 1.5. 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.
    2. Обеспечить круглосуточное предоставление коммунальных услуг Собственнику (а также иным законным пользователям Помещений Собственника) в соответствии с обязательными требованиями, установленными «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам», утвержденными Правительством Российской Федерации, в том числе: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, а также коммунальные услуги, предоставляемые на общедомовые нужды.
14. Своевременно заключить договоры на коммунальное обеспечение МКД с организациями-поставщиками, на техническое обслуживание инженерных систем МКД, вывоз бытового и строительного мусора.
15. При исполнении своих обязательств по настоящему Договору управления Управляющая Компания вправе привлекать третьих лиц. Применительно к предоставлению коммунальных услуг.
16. Проводить периодические осмотры общих конструктивных элементов здания, инженерных систем и оборудования МКД, придомовой территории и элементов внешнего благоустройства с целью предотвращения поломок, аварий. Проводить техническое обслуживание мест общего пользования МКД, общих инженерных систем и оборудования МКД.
17. Обеспечить надлежащее санитарное содержание подъездов, вестибюлей, тамбуров, лестничных клеток, кабин лифтов и других мест общего пользования МКД, а также придомовой территории в соответствии с требованиями нормативных актов.
18. Разрабатывать предложения о выполнении плановых и текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества, о проведении капитального ремонта. Проводить текущий ремонт общего имущества МКД, инженерных сетей, оборудования, несущих конструкций.
19. Осуществлять подготовку МКД, его оборудования и придомовой территории к эксплуатации в осенне-зимний и весенне-летний сезоны.
20. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии в сроки, установленные «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда».
21. Принимать от Собственника или иных законных пользователей Помещений показания индивидуальных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных Собственниками сведений об их показаниях.
22. Производить в установленном законом порядке гражданам расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги, расчет ежемесячных платежей на основе заключенных договоров и затрат Управляющей Компании. При наличии оснований, производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги, в том числе, в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, за период временного отсутствия потребителя в занимаемом жилом помещении.
23. Документы для оплаты и любые извещения, уведомления для Собственников Помещений в МКД Управляющая Компания предоставляет через почтовый ящик с номером принадлежащего им Помещения (квартиры).Осуществлять контроль за своевременным внесением установленных обязательных платежей и взносов собственниками и владельцами помещений в МКД, вести работы по взысканию задолженности по их оплате.
24. Информировать Собственников Помещений в МКД об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг не позднее, чем за 10 (десять) дней до даты начислений по новым тарифам и нормативам общедоступным способом: путём размещения информации на доске объявлений, на сайте..
25. Организовать выдачу в приемные дни сотрудниками Управляющей Компании справок установленного образца, выписок из технической документации МКД и иных предусмотренных действующим законодательством документов, вести первичный учет лиц, в соответствии с требованиями ФМС РФ.
26. Обеспечить ведение оперативного делопроизводства, проведение регулярных приемов по вопросам, касающимся исполнения настоящего Договора, осуществлять надлежащее хранение документации на МКД.
27. Своевременно информировать Собственников об изменении характера и параметров услуг. Своевременно устранять дефекты оборудования и аварии. Если же выполнение неотложных работ и услуг (и текущего, и капитального характера) будет вызвано обстоятельствами, которые Управляющая Компания не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает, то такие расходы должны быть ей дополнительно компенсированы Собственниками Помещений в Многоквартирном доме.
28. Раскрывать информацию в соответствии с требованиями законодательства, в том числе, предоставление отчета о деятельности Управляющей Компании в порядке, установленном действующим законодательством, путем вывешивания отчета на информационном стенде и/или официальном сайте Управляющей Компании, на публичном сайте доступа к деятельности управляющих организаций Российской Федерации <http://www.reformagkh.ru>.
29. Предоставлять Собственнику на возмездной основе другие дополнительные услуги, в т.ч. по ремонту помещения Собственника, монтажу, ремонту и обслуживанию внутриквартирного оборудования индивидуального пользования и другие услуги, не противоречащие уставной деятельности Управляющей Компании и действующему законодательству. Стоимость этих услуг не входит в расчет оплаты за содержание и ремонт жилого помещения и оплачивается Собственником дополнительно согласно действующему прейскуранту, который размещается в офисе У К (если такой имеется).
30. Производить монтаж и демонтаж рекламных конструкций, а также не соответствующих нормативным требованиям вывесок, размещенных на МКД без согласия Управляющей Компании.
31. Исполнять иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе «Правилами предоставления коммунальных услуг», «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», а также настоящим Договором

предотвращения поломок, аварий. Проводить техническое обслуживание мест общего

пользования МКД, общих инженерных систем и оборудования МКД.

1. Выполнять работы и оказывать услуги по настоящему Договору самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц
2. Принимать участие в общих собраниях Собственников и вносить предложения по вопросам, которые на них обсуждаются.
3. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке Помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению.
4. В порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, принимать меры по взысканию задолженности с Собственников по оплате за услуги и работы по настоящему Договору и прочим согласованным Сторонами услугам.
5. Представлять интересы Собственников по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, Коммунальными и прочими услугами.
6. Производить осмотры технического состояния инженерного оборудования помещениях многоквартирного дома, поставив в Собственника о дате и времени осмотра путём вывешивания соответствующего объявления в общедоступных местах, а также в любое время для ликвидации аварийных ситуаций. В случае отсутствия сведений о местонахождении Собственника вскрывать при необходимости любые помещения в аварийных ситуациях в присутствии третьих лиц, или представителей правоохранительных органов, или Обслуживающих / Ресурсоснабжающих организаций, с составлением соответствующего акта.
7. В случае угрозы безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности Общего имущества Многоквартирного дома перераспределять имеющиеся средства и выполнять работы, в том числе не предусмотренные настоящим Договором, в пределах приостановки развития процесса нанесения ущерба настолько, насколько это возможно, учитывая наличие соответствующих лицензий и специалистов у Управляющего, с последующим письменным уведомлением Собственника в течение 10 дней с момента начала проведения соответствующих работ путём вывешивания соответствующего объявления в общедоступных местах. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счёт средств, поступивших по настоящему Договору.
8. В случае выполнения работ, указанных в п. 3.2.7. настоящего Договора, Собственник обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления возместить расходы, начисленные на основании соответствующих актов выполненных работ.
9. Использовать безвозмездно нежилые помещения (комнаты консьержей), с оплатой коммунальных услуг, относящиеся к Общему имуществу Многоквартирного дома для выполнения услуг и работ в соответствии с настоящим Договором. Использование указанных помещений Управляющим может осуществляться лично, либо организациями, привлеченными для выполнения работ Управляющим, по решению Общего собрания Собственников.
10. Проводить проверку работы установленных приборов индивидуального учёта и сохранности их пломб.
11. Распоряжаться средствами, полученными за счёт экономии предоставляемых жилищных и прочих услуг, за исключением случаев недопоставки коммунальных услуг или поставкиуслуг ненадлежащего качества, (ресурсосбережение, минимизация затрат, перерасчеты платежей, корректировка платежей и др.) и при реализации полномочий, установленных п. 2.1.18. настоящего Договора, по итогам отчетного периода, а также при составлении сметы расходов на последующий год и направлять указанные денежные средства на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию Общего имущества и Текущему ремонту, оплату работ по капитальному ремонту, возмещение убытков по актам вандализма, ликвидаций аварий и т.п. При этом 20 % от общей суммы указанных средств ежегодно составляют вознаграждение Управляющего.
12. Предоставлять в случае их отсутствия иные услуги по желанию Собственников или обеспечение возможности их получения (радиовещание, телевидение, интернет, установка и эксплуатация систем видео наблюдения, домофон, кодовый замок двери подъезда и т. п.) и не препятствовать Собственникам в получении таких услуг из альтернативных источников.

**Собственник имеет право:**

1. Получать услуги надлежащего качества, оказываемые Управляющей Компанией или привлеченными организациями, для управления, коммунального обеспечения, содержания и технического обслуживания Многоквартирного дома. Проверять объемы, качество и периодичность оказания коммунальных услуг.
2. Получать сведения о деятельности, связанной с управлением Многоквартирным домом и исполнением настоящего Договора, знакомиться в офисе с условиями сделок, совершенных в рамках исполнения настоящего Договора, осуществлять контроль за деятельностью Управляющей Компании в рамках и формах, установленных законодательством РФ и Общим собранием собственников МКД.
3. Получать от Управляющей Компании сведения о начислениях к уплате размера платы за коммунальные услуги и дополнительные услуги, о наличии или отсутствии задолженности по оплате, наличии оснований для начисления пени, штрафов.
4. На изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, платы за коммунальные услуги, в случае оказания услуги и выполнения работ ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
5. На устранение недостатков услуг, предоставляемых Управляющей Компанией или подрядными организациями в установленные сроки и на возмещение вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственников, в случаях оказания услуги и выполнения работ ненадлежащего качества в порядке, установленном законодательством РФ.
6. Получать информацию ,осуществлять иные права, предусмотренные для Собственников Помещений в Многоквартирном доме жилищным законодательством, Правилами представления коммунальных услуг, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме.

**Собственник обязан:**

1. Использовать Помещение в соответствии с его назначением, согласно действующим правилам и нормам действующего законодательства. Иное лицо, не Собственник (наниматель или арендатор), пользующееся Помещением на основании соглашения с Собственником данного Помещения, имеет права, исполняет обязанности и несет ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и в соответствии с действующим российским законодательством.
2. При наличии индивидуальных приборов учета потребления горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, теплоснабжения, электроснабжения - ежемесячно снимать показания в период с 20-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания в Управляющую Компанию не позднее 26-го числа текущего месяца для формирования платежных квитанций. В случае непредставления в указанный срок - квитанция формируется в соответствии с требованиями законодательства.
3. Оплачивать расходы на управление, содержание и техническое обслуживание, страхование общего имущества МКД, пропорционально общей площади Помещения согласно законодательно утвержденным тарифам и расчетам Управляющей Компании, утвержденным Общим собранием собственников. Данные тарифы могут изменяться Управляющей Компанией в соответствии с требованиями действующего законодательства.
4. Оплачивать потребленные коммунальные ресурсы, участвовать в расходах по капитальному ремонту общего имущества МКД, при устранении аварийных ситуаций, в расходах по развитию придомовой территории и внутренних коммуникаций, а также охранной инфраструктуры- в соответствии с решениями общего собрания Собственников.
5. Содержать в чистоте и порядке подсобные помещения, балконы и лоджии, соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не сбрасывать в систему канализации мусор, твердые бытовые и строительные отходы, не сливать жидкие пищевые и не сбрасывать любые строительные отходы в мусоропровод. При обнаружении неисправностей в Помещении, в МКД в целом, немедленно принимать меры по их устранению и сообщать о них Управляющей Компании.
6. Допускать представителей Управляющей Компании (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, в заранее согласованное время. Допускать в Помещение в дневное время, а при авариях и в ночное время, представителей Управляющей Компании или уполномоченных ею организаций для немедленного установления и устранения причины аварии.
7. **Производить переустройство и перепланировку Помещения с учетом требований, установленных государственными и муниципальными органами, нормативными актами, с обязательным уведомлением Управляющей Компании.**
8. Контролировать производство и качество работ по перепланировке и/или переустройству в Помещении, качество используемых при этом материалов, наличие соответствующих сертификатов, лицензий, допусков. Согласование переустройства или перепланировки в уполномоченных государственных органах Собственник осуществляет самостоятельно и за свой счет, предоставляя разрешительную документацию в заверенных копиях Управляющей Компании МКД. В случае причинения вреда имуществу МКД Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.
9. В течение трех дней с момента, осуществления перепланировки и/или переустройства

Собственник (или уполномоченное им лицо) обязан предоставить Управляющей Компании

документы, необходимые для внесения соответствующих изменений в техническую

документацию Многоквартирного дома.

10. Не производить установку навесного оборудования на фасадах здания и иных элементах

благоустройства, не производить работ, которые могут привести к нарушению целостности

конструкций Многоквартирного дома, а так же изменению внешнего облика дома и его

отдельных частей. Собственник обязуется не хранить крупногабаритные вещи, мебель и

пожароопасные материалы в местах общего пользования Собственников МКД (не размещать

под маршами лестничных клеток, в коридорах и проч.), не отгораживать места общего

пользования, не устанавливать в них перегородки, двери, иным способом не изменять вид и

целостность общего имущества Собственников Многоквартирного дома.

1. Устанавливать кондиционеры в соответствии с рекомендациями Управляющей Компании, самостоятельно демонтировать не санкционированно установленное оборудование. Слив конденсата от кондиционеров вывести в систему канализации.(Запрещается вывод слива конденсата от кондиционера на улицу!!!).
2. Соблюдать правила пожарной и электробезопасности при пользовании электрическими и иными приборами, не устанавливать самодельные предохранительные устройства, не загромождать пожарные гидранты, коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, лоджии, балконы.
3. Не использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем. Не санкционированно, без согласования с Управляющей Компанией, не подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.
4. Не демонтировать и не отключать самовольно обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на Многоквартирный дом, не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и технической документацией на Многоквартирный дом. Самовольно не производить слив теплоносителя из системы отопления без согласования с Управляющей Компанией.
5. Не нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), не демонтировать приборы учета и не осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.
6. Не снимать датчики системы автоматической противопожарной защиты, установленные в Помещении и не отключать подходящие к ним провода. Снятие датчиков возможно только при наличии разрешения соответствующего инспектора пожарной службы и только специалистами специализированной обслуживающей организации. В случае необходимости временного снятия или установки датчиков Собственник обязан письменно обратиться в Управляющую Компанию для получения соответствующего разрешения. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.
7. Не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования в соответствии с законодательством Московской области.
8. Информировать Управляющую Компанию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений.
9. При передаче прав собственности на Помещение Собственник обязан предупредить нового Собственника об имеющихся правах и обязательствах по содержанию и техническому обслуживанию Помещения и Многоквартирного дома, а также письменно предупредить Управляющую Компанию о смене Собственника Помещения, предоставив о нем информацию. Полностью выполнить свои обязанности по настоящему Договору до передачи прав собственности на Помещение новому Собственнику.
10. При не использовании Помещений в Многоквартирном доме сообщать Управляющей Компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к Помещениям при отсутствии в нем Собственника более 24 часов.
11. Оплачивать вывоз строительных отходов и крупногабаритного мусора, образующегося в результате ремонта помещения, сверх установленных разделом 3 платежей, на основании отдельного Договора на вывоз строительного мусора.
12. Не использовать лифты для транспортировки строительного материала и отходов без упаковки.
13. Передать Управляющему полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные условиями настоящего Договора. В установленном настоящим Договором порядке, сроки и в полном объёме вносить плату за жилое помещение, Коммунальные услуги (ресурсы) с момента возникновения законного права на Помещение, а также единовременные взносы, согласованные Сторонами, прочие услуги и иные предусмотренные настоящим Договором платежи.
14. Использовать Помещение по назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии.
15. Бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зелёным насаждениям, а также обеспечивать сохранность Общего имущества Многоквартирного дома, находящегося в принадлежащем ему Помещении(-ях).
16. За свой счёт осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к Общему имуществу.
17. Соблюдать Правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, и другими приборами.
18. Проводить реконструкцию, переустройство или перепланировку Помещения, в том числе балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования в порядке, предусмотренном законодательством РФ, предоставляя при этом Управляющему необходимую документацию.
19. Получить ключи от Помещения в соответствии с условиями настоящего Договора.
20. Немедленно сообщать Управляющему о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.
21. Предоставлять Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ.
22. В случае отсутствия таких сведений Управляющая компания вправе вскрыть Помещение в аварийных ситуациях в присутствии третьих лиц или аварийной бригады и представителей правоохранительных органов, с составлением соответствующего акта.
23. Допускать в Помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов контроля и учета в границах ответственности Управляющей компании только в случае информирования о дате и времени их проведения таких работ.
24. При получении сообщения (уведомления) от Управляющей компании по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.), согласовать явку в офис, либо сообщить о причинах невозможности явки.
25. Не передавать предусмотренные п.2.1. настоящего Договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора, кроме случаев предусмотренных в п.6 настоящего Договора.
26. Представить Управляющей компании копию свидетельства о регистрации права и оригинал для сверки, а также в случае проведения переустройства и (или) перепланировки Помещения, в течение 7 (семи) рабочих дней с момента внесения изменений в данные технической инвентаризации передать Управляющему копию плана БТИ на Помещение.
27. Не производить переустройство, реконструкцию, перепланировку Помещений Многоквартирного дома, изменение нагрузки на электрическую сеть. Помещения в сторону увеличения или распределения нагрузок по фазам, переоборудование, остекление балконов и лоджий, перестановку, либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, в том числе не подключать и не использовать дополнительные секции приборов центрального отопления, не проектную регулирующую и запорную арматуру, и другие работы без получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке и согласования с Управляющим.
    1. Выполнять работу по устройству электрооборудования квартиры только в соответствии с Техническими условиями, выданными Управляющим.
    2. При проведении Собственниками работ по ремонту Помещения, дополнительно оплачивать вывоз крупногабаритных строительных отходов. Или производить вывоз таких отходов своими силами и за свои средства, с участием специализированных организаций. Предоставляя при этом Управляющему документы, подтверждающие факт полного вывоза и размещения строительного мусора в установленные для этих целей местах, и в установленном порядке.
28. Принимать участие в реализации мероприятий, проводимых Управляющей компанией по ресурсосбережению, в том числе не превышать лимиты на водопотребление, не допускать размораживания трубопроводов и других действий, способных негативно отразиться на ресурсосбережении Многоквартирного дома в целом.
29. Собственник гарантирует Управляющей компании, что сделка, заключённая по приобретению его прав

на Помещение, совершена в полном соответствии с действующим законодательством РФ, и, что собственник на момент заключения настоящего договора не передавал третьим лицам каких бы то ни было прав на Помещение, что оно в споре и под арестом не состоит, свободно от долгов и обязательств собственника перед третьими.

41.Собственник гарантирует, что будет выступать по делам, возникшим по основаниям,

связанным с заключением настоящего Договора, за свой счёт во всех инстанциях как арбитражного суда, так и судах общей юрисдикции, вплоть до вступления в законную силу решения соответствующего суда и нести все материальные и иные негативные последствия, определённые решениями по судебным делам, возникшим по основаниям, перечисленным в первой части настоящего пункта.

42. Собственник обязуется решить на первом общем собрании Собственников вопрос о заключении договора страхования Общего имущества Многоквартирного дома.

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

**44. Собственники и пользователи, проживающие совместно с Собственником, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, установленные настоящим Договором, а именно соблюдать следующие требования:**

а) не производить перенос инженерных сетей, не изменять объем отопительных приборов;

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

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

г) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования, в том числе коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, лоджии, эркеры; не допускать размещения на них громоздких, тяжёлых вещей.

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

е) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки, а также легковоспламеняющихся и взрывоопасных веществ, а также не допускать порчи лифтовой кабины и панели управления лифтом, а также строго соблюдать правила пользования лифтом;

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

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

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

к) не допускать повышенного шума и вибрации при производстве ремонтных и иных работ **с 21-00 до 08-00**по местному времени, пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшении уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов Многоквартирного дома в ночное время (**с 23-00 до 06-00** по местному времени), а также других действий в Помещении и местах общего пользования, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других Помещениях;

л) не подключать к электрической сети электроприборы и электрооборудование, мощность которых превышает максимально разрешенную мощность для данной квартиры.

м) не допускать несанкционированный проход в места служебного пользования, информировать Управляющего обо всех ставших ему известных фактах несанкционированного проникновения в целях обеспечения сохранности оборудования и предотвращения возможности совершения террористических актов.

н) соблюдать Правила проведения ремонтно-отделочных работ (Приложение № 6).

о) не хранить в помещении Собственника и местах общего пользования вещества и предметы загрязняющие воздух, взрывоопасные вещества и предметы;

п) не допускать нанесения различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования;

р) не наносить своими действиями вред общедомовому имуществу многоквартирного дома;

с) производить мероприятия по переустройству помещения (перепланировку помещения, переоборудование помещения, реконструктивные работы) в соответствии с Порядком переустройства помещений в жилых домах и действующим законодательством только после письменного уведомления Управляющей организации;

с) в соответствии с требованиями утвержденными органами местного самоуправления порядка переустройства помещений в жилых домах, получить в установленном порядке разрешение на переустройство помещений и производство связанных с ними ремонтно-строительных работ в жилом доме;

т) не нарушать проектную систему естественного воздухообмена занимаемых помещений в процессе проведения мероприятий по переустройству помещений;

у) не устанавливать телевизионные и иные приемо-передающие антенны на фасаде многоквартирного дома, чердачных помещений или на техническом этаже. Установка возможна только при наличии письменного согласования с Управляющей компанией;

ф) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов без согласования с Управляющей компанией;

х) нести ответственность за возможное нарушение качества представляемых жилищно-коммунальных услуг, вызванное проводимыми и/или проводимые Собственником мероприятиями по переустройству жилого помещения.

ц) во время проведения работ по ремонту, переустройству и/или перепланировке в помещении Собственника, осуществлять складирование строительного мусора внутри помещения Собственника. (складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории ЗАПРЕЩЕНО, согласно санитарно-гигиенических и пожарных норм содержания жилищного фонда);

щ) В случаи не соблюдения п. 23 оплатить Управляющей компании в полном объеме расходы, связанные с организацией вывоза строительного мусора Собственника, складированного в местах общего пользования, на площадках оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и/или на придомовой территории, согласно выставленного Управляющей компанией счета;

ш) В заранее согласованное с собственником время обеспечить доступ представителей Управляющей компании и представителей специализированных предприятий (имеющих допуски и разрешения для работы с установками электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения) в принадлежащие собственнику помещения для осмотра технического им санитарного состояния общих внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования, находящихся в жилом помещении Собственника; для выполнения необходимых ремонтных работ и устранения неисправностей, возникших в процессе эксплуатации помещений Собственника и общедомового имущества многоквартирного жилого дома; для проведения профилактического обслуживания и ремонта приборов учета и контроля, а в случаи возникновения аварийной ситуации - в любое время.

э) в случаи длительного отсутствия Собственника в жилом помещении он обязан самостоятельно перекрывать вентили на внутриквартирных подводящих сетях холодного и горячего водоснабжения.

ю) нести ответственности за ущерб, нанесенный имуществу собственника, общедомового имущества многоквартирного дома, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей компании, или третьих лиц в результате недобросовестного исполнения собственником требований настоящего Договора, в том числе в результате:

- разрушения Собственником общих внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования в результате выполнения Собственником работ самостоятельно или силами сторонних организаций на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей компании;

- выхода из строя оборудования индивидуального пользования в помещения Собственника;

- выхода из строя общих внутридомовых инженерных сетей находящихся в помещении собственника;

- производства в помещении Собственника работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома.

я) Передать Управляющему копии акта допуска электрооборудования Помещения, и оригиналы для сверки.

**При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей компании и впоследствии обновлять в течение 10 (Десяти) дней с момента их изменения следующие сведения:**

- о количестве Пользователей, проживающих совместно с Собственником, зарегистрированных по месту жительства в Помещении, а также временно проживающих в нём Пользователей (для нежилых Помещений - "работающих") для проведения расчётов по настоящему Договору;

* о количестве Пользователей, проживающих совместно с Собственником, зарегистрированных по месту жительства в Помещении, и имеющих право на льготы для проведения расчётов по настоящему Договору;

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

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

Предоставить Управляющей компании до подписания настоящего Договора копии следующих документов:

- Копию договора, на основании которого собственник имеет право собственности на Помещение в Многоквартирном доме и Акт о приёме - передачи Помещения к нему,

- копию платежного документа, оплаченного в соответствии с п. 4.9. настоящего Договора,

Для Собственника - физического лица дополнительно предоставить копии следующих документов:

- паспорта,

- Свидетельства о постановке на налоговый учёт физического лица по месту жительства (ИНН) (при наличии - дополнительно(желательно)),

Для Собственника - юридического лица дополнительно предоставить копии договора и акта приема –передачи, заверенные подписью Генерального директора и удостоверенные печатью:

- ОРГР;

- ИНН, КПП;

- Выписка из решения учредителя о назначении Генерального директора,

- Устав .

**Собственник вправе:**

1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри Помещения.
2. Требовать от Управляющей компании исполнения обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных ему полномочий, и осуществлять контроль за его деятельностью по настоящему Договору путём направления письменного запроса.
3. Требовать от Управляющей компании в установленном порядке перерасчета платы за жилое помещение в связи с несоответствием услуг и работ по Содержанию и Текущему ремонту перечню, составу и периодичности, а также при условии представления подтверждающих документов установленного образца в соответствии с установленным Правительством Российской Федерации порядком перерасчёта размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия (но не менее одного месяца) одного, нескольких или всех Пользователей Помещения.
4. Требовать от Управляющей компании предоставления отчёта о выполнении своих обязанностей в соответствии с условиями настоящего Договора.
5. Установить (в случае отсутствия, либо замены) за свой счёт индивидуальные приборы учёта горячей и холодной воды. Установка приборов фиксируется соответствующим Актом.
6. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

**Собственник не вправе:**

1. Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к Общему имуществу, а также иного Общего имущества.
2. Допускать установку самодельных предохранительных устройств в электрощитах, осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учёта ресурсов, т.е. не нарушать установленный в Многоквартирном доме порядок распределения потребленных Коммунальных услуг (ресурсов), приходящихся на его Помещении.
3. Изменять схему электрощита без проекта, согласованного с Управляющей компанией.
4. Подключать и использовать приборы и оборудование, а также материалы для проведения ремонтно-строительных работ в Помещении, не отвечающие санитарно-гигиеническим нормативам, и не имеющие технических паспортов, сертификатов соответствия.
5. Совершать действия, связанные с отключением Многоквартирного дома от подачи электроэнергии воды и тепла**.**
6. **РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ**
7. Цена Договора определяется как сумма общих ежемесячных выплат по настоящему Договору, за исключением общей стоимости Коммунальных услуг (отопление, ХГВ, подогрев воды, канализация), по которым Управляющий участвует в расчётах.
8. Общая ежемесячная плата (далее по тексту - Общая ежемесячная плата) определяется как

сумма денежных средств, состоящая из следующих выплат из расчёта на один кв. метр: за жилое Помещение по ставкам, установленным Распоряжением Комитета по ценам и тарифам Московской области, с учетом общедомовых и поквартирных приборов учета, по видам благоустройства: содержание Общего имущества Многоквартирного дома, содержание придомовой территории, освещение мест общего пользования, санитарное содержание мест общего пользования, содержание мусоропроводов(при наличии), лифтов, Текущий ремонт Общего имущества, техническое обслуживанием инженерного оборудования конструктивных элементов Многоквартирного дома, противопожарные мероприятия, очистка вентиляционных каналов, очистка дымоходов, общехозяйственные расходы, вывоз и захоронение ТБО, услуги расчётного центра и управления, Капитальный ремонт.

за антенну;

за домофон;

за охрану Общего имущества Многоквартирного дома; в соответствии и другие выплаты, установленные соглашением Сторон, а также за Коммунальные услуги (отопление, ХГВ, подогрев воды, канализация, вывоз и захоронение ТБО), расчёт оплаты, за которые осуществляется в соответствии с действующим законодательством РФ.

1. Все указанные платежи начисляются с учётом НДС (см. Приложение № 5 к настоящему

Договору).

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

Размер Общей ежемесячной платы за жилое Помещение может быть изменен Управляющей компанией с (первого) января каждого календарного года, а также в течение календарного года по следующим основаниям:

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

- иные причины по согласованию Сторон.

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

*Стоимость дополнительных платных услуг является договорной ценой, и устанавливается Управляющей компанией самостоятельно.*

1. Плата за содержание, ремонт, водоснабжение, канализацию, электричество, вывоз ТБО за

используемые Управляющей компанией нежилые помещения, осуществляется за счет пользователя с обязательным оформлением отдельных квитанций.

5. Размер платы за отопление определяется исходя из показаний общедомовых приборов

учета, (показания приборов снимаются ежемесячно сотрудниками управляющей компании в присутствии членов Инициативной группы и оформляются актом в двух экземплярах)

1. При установленных внутриквартирных приборах учета на холодном и горячем

Водоснабжении Собственник ежемесячно не позднее 26 (двадцать шестого) числа каждого месяца Управляющей компании должен подать Ведомость показаний квартирных приборов учета воды для расчета платы за Коммунальные услуги (прибору учета ГВС, ХВС, отопление, эл.энергия).

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

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

8. Расчет размера платы за коммунальные услуги отопления и ГВС осуществляется Управляющей компанией исходя из объема коммунального ресурса, используемого в течении расчетного периода при производстве коммунального ресурса (отопление и ГВС) и тарифа (цены) на использование коммунального ресурса в соответствии с п. 54 Постановления Правительства РФ № 354 от 6.05.2011 года и изменениям к нему.

9. Неиспользование Помещения не является основанием для невнесения платы по настоящему Договору (п. 11. ст. 155 Жилищного кодекса РФ). При временном отсутствии Собственника, Пользователей перерасчёт платежей осуществляется в соответствии с условиями п. 3.5.3. настоящего Договора. Перерасчёт платы за услуги расчётного центра, управления, техническое обслуживание, Текущему ремонту Общего имущества не производится.

В случае неисполнения Собственником пункта 4.6 настоящего договора размер платы за Коммунальные услуги (ресурсы) определяется, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных органом местного самоуправления.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
2. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.
3. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств Управляющий несет ответственность в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему Договору. Управляющий несет ответственность за ущерб, причиненный Общему имуществу в Многоквартирном доме в результате его действий или бездействия в размере реального ущерба, при наличии оснований, и документальных обоснованных доказательств вины Управляющего.
4. Управляющая компания не несет ответственность:

- по обязательствам третьих лиц, в том числе по обязательствам застройщика и подрядчиков,

осуществлявших строительство Многоквартирного дома.

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

- за противоправные действия (бездействия) Собственников и Пользователей;

- за все виды ущерба, возникшие не по вине Управляющей компании или не по вине его работников, в том числе аварий, произошедших не по вине Управляющей компании (вандализм, поджог, кража и пр.);

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

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

1. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения Собственником предусмотренных разделом 4 настоящего Договора платежей Управляющая компания вправе предъявить ему требование об уплате неустойки (пени). При предъявлении указанного требования, Собственник обязан уплатить неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки платежа. Размер пени указывается в счёте, ежемесячно выставляемом Управляющей компанией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 настоящего Договора. Принимать все действенные меры по взысканию задолженности, по оплате платежей согласно Действующему Законодательству.
2. Недофинансирование содержания общего имущества Собственником не является основанием отказа Управляющей компании от исполнения обязательств по данному Договору, взыскание недополученных средств Управляющая компания осуществляет в соответствии с п.5.4 данного Договора.
3. При нарушении Собственником или иным Пользователем обязательств, предусмотренных настоящим Договором, он несет полную ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.
4. Собственник и иные Пользователи несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.
5. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение, а также их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.
6. Сторона, для которой возникли обстоятельства непреодолимой силы, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.
7. Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.
8. **СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**
9. Срок действия Настоящего Договора составляет 3 (три) года с момента подписания обеими сторонами. По истечении срока и при отсутствии заявления одной из сторон о расторжении Договора управления за 60 (шестьдесят) дней до окончания срока его действия, настоящий Договор считается продлённым на тот же срок и на тех же условиях с последующей пролонгацией.
10. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.
11. В случае расторжения настоящего Договора Собственник обязан известить Управляющего за два месяца до даты расторжения и компенсировать обоснованные затраты Управляющего.
12. Настоящий Договор считается расторгнутым с Собственником с момента прекращения права собственности на Помещение в Многоквартирном доме, произведения полного расчёта с Управляющим по настоящему Договору (предоставлении Управляющему подтверждающих документов) и подписания Сторонами соответствующего соглашения.
    1. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, указанным в п. 6.1. настоящего Договора, Управляющая компания за 30 (тридцать) дней до прекращения его действия обязан передать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные документы, связанные с его управлением, вновь выбранной управляющей организации, или руководящему органу объединения Собственников, или одному из Собственников, указанному в решении Общего собрания Собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом.
    2. Собственники помещений в Многоквартирном доме, на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления Многоквартирным домом, если Управляющая компания не выполняет условий такого договора.
13. **РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

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

В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение в суд по месту исполнения

договора в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

1. **ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**
2. Права и обязанности у каждой Стороны возникают в соответствии с условиями настоящего Договора с момента подписания настоящего Договора.
3. Под письменным уведомлением Собственников Стороны понимают размещение Управляющей компанией соответствующих уведомлений в общедоступных местах, уполномоченные общим собранием Собственников лицу для утверждения на общем собрании Собственников Многоквартирного дома, если иное не установлено настоящим Договором.
4. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору, предварительно согласуются с Собственником и оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют юридической силы.
5. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

**Приложения:**

**8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |
| --- |
| **Лицо, имеющее законное право на владение и пользование помещением в МКД:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, пол: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_.\_\_.\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт: серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_.\_\_.\_\_\_\_\_ г., код подразделения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

|  |  |
| --- | --- |
| ООО «Управляющая компания «Сварог»  ( **ООО «УК «Сварог»)**  Юридический адрес РФ,141421, МО,г.о.Химки, мкр.Сходня, ул.Первомайская, д.59.пом.3  Почтовый адрес: РФ, 141421, МО, г.о.Химки, мкр.Сходня, ул.Первомайская, д.59.пом.3  ИНН 5047136373  КПП 504701001  ОГРН 1125047016643  ПАО «Сбербанк России» г. Москва  Р/с 40702810740440001418  К/с 30101810400000000225  БИК 044525225  Тел: 8-495-574-39-59  Лицензия №863 от 11.06.2015г.  e-mail: [UKSvarog@yandex.ru](mailto:UKSvarog@yandex.ru)  сайт: uksvarog.info  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/А.В. Шеньшаков/ |  |

Приложение № 1

к Договору управления и эксплуатационного

обслуживания общего имущества Многоквартирного дома

**Перечень**

**Общего имущества Многоквартирного дома**

1. Лестничные клетки.

2.  Вестибюли.

3.  Входа, пандус.­­

4.  Тамбуры.

5.  Подъезды.

6.  Лестницы.

8.  Лифтовые холлы.

9.  Лифты

10. Лифтовые и иные шахты.

11. Коридоры.

12. Технические этажи.

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

14. Крыши.

15. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома.

16. Служебные помещения, кроссовая.

18. Подсобные помещения.

19. Пожарные и эвакуационные выходы.

20. Электрощитовые.

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

22. Прилегающий земельный участок в установленных границах, включая: элементы озеленения и благоустройства, поверхность подъездных путей, пешеходных дорожек, мест парковки, .23. Иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на придомовом земельном участке.

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Лицо, имеющее законное право на владение и пользование помещением в МКД:**   |  |  | | --- | --- | | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Ф.И.О. Собственника/ |  | | **Управляющая организация:**  **ООО «УК «Сварог»**    *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /* А.В. Шеньшаков/ |

Приложение № 2

к Договору управления и эксплуатационного

обслуживания общего имущества Многоквартирного дома

**Перечень работ и услуг по управлению**

**Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в нем**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. Техническое обслуживание, которое включает в себя:  - устранение неисправностей внутридомовых инженерных систем,  - наладку инженерного оборудования, выявленную в ходе эксплуатационного обслуживания,  - технические осмотры отдельных элементов и помещений дома,  - планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей,  - подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации,  - санитарное содержание лестничных клеток, придомовых территорий.  2. При проведении технических осмотров и обходов (комиссионных обследований):  а) устранение неисправностей в системах водопровода и канализации;  б) устранение неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения;  в) устранение неисправностей электротехнических устройств;  г) прочистка канализационного лежака;  д) проверка исправности канализационных вытяжек;  е) проверка наличия тяги в вентиляционных каналах;  ж) ремонт кровли, но не более 10% от общей площади кровли;  и) проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.  3. При подготовке Объекта к эксплуатации в осенне-зимний период:  а) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;  б) ремонт кровли, но не более 10% от общей площади кровли;  в) остекление и закрытие чердачных слуховых окон;  г) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;  д) ремонт, утепление и прочистка вентиляционных каналов;  е) ремонт труб наружного водостока;  ж) установление причин подтапливания подвальных помещений.  4. Санитарное содержание придомовых территорий:  а) уборка в зимний период:  - подметание свежевыпавшего снега - 1 раз в сутки;  - посыпка территорий противогололедными материалами - 1 раз в сутки;  - подметание территорий в дни без снегопада - 1 раз в сутки;  - очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток;  - 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 двое суток;  - промывка урн - 1 раз в месяц;  - уборка газонов - 1 раз в сутки;  - выкашивание газонов - 3 раза в сезон;  - уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;  - подметание территорий в дни выпадения обильных осадков - 1 раз в двое суток. | - стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев - 1 раз в год (с предоставлением Заказчику дендроплана и перечетной ведомости);  - протирка указателей - 5 раз в год.  5. Санитарное содержание лестничных клеток:  а) влажное подметание лестничных площадок и маршей:  - нижних двух этажей - 5 дней в неделю;  - выше второго этажа - 2 раза в неделю, в домах с лифтами - 1 раз в неделю;  - влажное подметание перед загрузочными клапанами мусоропроводов - 5 дней в неделю;  б) мытье лестничных площадок и маршей - 2 раза в месяц, в домах с лифтами - 1 раз в месяц;  в) влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов - 2 раза в месяц;  г) мытье окон - 2 раза в год;  д) влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков - 2 раза в год;  е) влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков - 1 раз в месяц.  7.Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным Сторонами графиком и учетом периодичности. График технических осмотров и планово-предупредительного ремонта утверждается Сторонами дополнительным соглашением к настоящему Договору.  8.Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.  9.Текущий и капитальный ремонт Объекта, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным планом. План текущего и капитального ремонта Объекта, его инженерных систем и оборудования утверждается Сторонами дополнительным соглашением к настоящему Договору.  10.Управляющий осуществляет техническое обслуживание помещений объекта с выполнением следующих видов работ (стоимость выполнения работ входит в оплату за техническое обслуживание):  а) замена прокладок, сальниковых набивок, водоразборной арматуры с устранением утечки воды;  б) установка вставки для седла клапана, полиэтиленовых насадок к вентильной головке;  в) устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших не по вине Управляющего;  г) ремонт электропроводки в помещении Собственника в случае нарушения электроснабжения по вине Управляющего. | |
| **Лицо, имеющее законное право на владение и пользование помещением в МКД:**   |  |  | | --- | --- | | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |  | | | **Управляющая организация:**  **ООО «УК «Сварог»**    *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /* А.В. Шеньшаков/  М.П. |

Приложение № 3

к Договору управления и эксплуатационного

обслуживания общего имущества Многоквартирного дома

**АКТ**

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

Настоящий акт является неотъемлемой частью Договора управления и эксплуатационного обслуживания Многоквартирного дома.

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

2. Собственник, несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через жилое Помещение**.**

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

4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющего**,** (в т.ч. аварий),составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Выезд и устранение аварии, аварийной службой производится в течении 2-х часов. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счёт средств,поступивших Управляющему за Техническое обслуживание Общего имущества.

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

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

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

|  |
| --- |
|  |

**Лицо, имеющее законное право на Управляющая организация:**

**Владение и пользование помещением в МКД: ООО «УК «Сварог»**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/А.В. Шеньшаков/

Приложение № 4

к Договору управления и эксплуатационного

обслуживания общего имущества Многоквартирного дома

**ФОРМА**

**ОТЧЁТ УПРАВЛЯЮЩЕГО**

**об исполнении обязательств по Договору**

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

*Уточнить: надо указывать с учётом льгот*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Сумма средств Собственников/Нанимателей, начисленных Управляющим в отчетный период (с учётом предоставленных льгот) (руб.) | | Сумма средств Будущих собственников/Собственников /Нанимателей, поступивших Управляющему в отчетный период (с учётом предоставленных льгот) (руб.) | | Сумма задолженности Будущих собственников/Собственников /Нанимателей Управляющему в отчетный период (с учётом предоставленных льгот), в том числе на проведение капитального ремонта Общего имущества Объекта (для Будущих собственников/Собственников) (руб.) | | | Сумма средств Будущих собственников/Собственников /Нанимателей израсходованных на текущий ремонт Общего имущества Многоквартирного дома (руб.) | Сумма средств аккумулированных для проведения капитального ремонта Общего имущества Многоквартирного дома (руб.) | | | | Сумма средств сэкономленных Управляющим Общего имущества Многоквартирного дома (руб.) | |
|  |  |
| Оплата по Приложению № 6 | За коммунальные услуги и вывоз ТБО | Оплата по Приложению  № 6 | За коммунальные услуги и вывоз ТБО | Оплата по Приложению № 6, за исключением капитального ремонта | За коммунальные услуги и вывоз ТБО | На капитальный ремонт |  | За весь период управления | За \_\_\_\_ год | Израсходовано | Оставшаяся сумма | Всего | Из них Вознаграждение Управляющего |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Лицо, имеющее законное право на владение и пользование помещением в МКД:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |  | **Управляющая организация:**  **ООО «УК «Сварог»**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/А.В. Шеньшаков/ |

Приложение № 5

к Договору управления и эксплуатационного

обслуживания Многоквартирного дома

**Перечень**

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Вид работ (услуг)** | **Стоимость 1кв.м. (руб.) с учетом НДС** |
| **1.** | **Содержание и ремонт жилого помещения**  **- техническое обслуживание** | **36,36** |

***Примечание:***

***Ежемесячная плата для будущего Собственника***

|  |
| --- |
|  |

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Лицо, имеющее законное право на владение и пользование помещением в МКД:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | **Управляющая организация:**  **ООО «УК «Сварог»**    *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /*А.В. Шеньшаков/  М.П. |

Приложение № 6

к Договору управления и эксплуатационного

обслуживания Многоквартирного дома

**ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТНО-ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ**

**Уважаемые Владельцы квартир!**

Начиная ремонт и/или переустройство своей квартиры, ПОМНИТЕ, что жилой дом-это единая система, связанная с инженерными коммуникациями и конструктивными решениями. Реализуя Ваши Инженерные решения, сохранили целостность систем и коммуникаций здания, не ущемляли интересы других Владельцев.

1. **Ремонтно-отделочные работы могут производиться Владельцем после подписания договора управления и эксплуатационного обслуживания.**
2. ОТДЕЛОЧНЫЕ РАБОТЫ В КВАРТИРАХ МОГУТ ПРОИЗВОДИТЬСЯ ОРГАНИЗАЦИЯМИ, ИМЕЮЩИМИ ЛИЦЕНЗИЮ ИЛИ СЕРТИФИКАЦИЮ НА ДАННЫЕ ВИДЫ РАБОТ.
3. **Владелец берет на себя ответственность за соблюдение правил техники безопасности рабочими при проведении ремонтно-отделочных работ и за возможный материальный ущерб причиненный зданию.**
4. **Переоборудование и переустройство в квартирах разрешается производить только после получения соответствующего разрешения, полученного в установленном законодательством порядке.**
5. ПЕРЕД НАЧАЛОМ РАБОТ ПО РЕМОНТУ КВАРТИРЫ, СОБСТВЕННИКУ (при наличии строительного мусора НЕОБХОДИМО обратиться в управляющую компанию и заказать контейнер(бункер)для складирования и вывоза строительного мусора.
6. ДО НАЧАЛА ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ, ВЛАДЕЛЕЦ ОБЕСПЕЧИВАЕТ КВАРТИРУ САНТЕХНИЧЕСКИМ ОБОРУДОВАНИЕМ (ПРИБОРЫ УЧЕТА, РАКОВИНА,УНИТАЗ).
7. На время проведения ремонтно-отделочных работ подключение квартиры к электросети дома осуществляется от этажного электрощита через автоматический выключатель с номинальным током 25А. После окончания ремонтно-отделочных работ и осуществления процедуры по технологическому присоединению электроустановок квартир, в соответствии с п.п.3.3.16, 3.3.19, 3.6.3 настоящего договора, в этажном электрическом щите производится замена автоматического выключателя на номинал, соответствующий выделенной мощности на квартиру, согласно проектной документации, штатным электриком ООО «УК «Велес» по заявке владельца квартиры.
8. Остекление балконов и лоджий производить единообразно с остальными, в соответствии с проектом, полученным в Управляющей компании.
9. Электромонтажные работы в квартире должны проводиться в соответствии с проектом, согласованным с Управляющим. Копия проекта должна находиться в квартире.
10. ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ В КВАРТИРАХ, ГДЕ ПРОИЗВОДИТСЯ ПЕРЕПЛАНИРОВКА, В ОБЯЗАТЕЛЬНОМ ПОРЯДКЕ ДОЛЖНЫ В КВАРТИРЕ НАХОДИТЬСЯ КОПИЯ ПРОЕКТА И КОПИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА ПЕРЕПЛАНИРОВКУ КВАРТИРЫ. В ПРОТИВНОМ СЛУЧАЕ РАБОТЫ БУДУТ ПРЕКРАЩЕНЫ ДО МОМЕНТА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ВСЕХ ДОКУМЕНТОВ.
11. ПРИ ПРОВЕДЕНИИ СКРЫТЫХ РАБОТ, ОРГАНИЗАЦИЯ, ПРОИЗВОДЯЩАЯ РАБОТЫ, ДОЛЖНА ВЫЗВАТЬ ПРЕДСТАВИТЕЛЯ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ ДЛЯ СОСТАВЛЕНИЯ АКТА НА СКРЫТЫЕ РАБОТЫ И ТОЛЬКО ПОСЛЕ ЭТОГО ВЫПОЛНЯТЬ СЛЕДУЮЩИЙ ЭТАП РАБОТ.

**ПРИ ПРОВЕДЕНИИ РЕМОНТНО - ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ ЗАПРЕЩАЕТСЯ.**

1. **Производить перенос инженерных сетей (без проекта, согласованного в органах местного самоуправления)**
2. **Производить замену отопительных приборов и запорной арматуры, без письменного согласования .**
3. **Устанавливать запорную арматуру на стояках и перемычках системы отопления, а так же стояках холодного и горячего водоснабжения.**
4. **Сливать теплоноситель из системы отопления, без письменного согласования** .
5. ШТРОБИТЬ, ДОЛБИТЬ, НЕСУЩИЕ ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫЕ КОНСТРУКЦИИ.
6. ПРИ ШТРОБЛЕНИИ ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ КОНСТРУКЦИЙ РЕЗАТЬ АРМАТУРУ.
7. УСТАНАВЛИВАТЬ И ИСПОЛЬЗОВАТЬ ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ МОЩНОСТЬЮ, ПРЕВЫШАЮЩЕЙ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЕ ВОЗМОЖНОСТИ ВНУТРИДОМОВОЙ ЭЛЕКТРИЧЕСКОЙ СЕТИ.
8. Осуществлять монтаж или демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать систему сбора показаний, установленный в доме порядок распределения потребляемых коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение собственника, без письменного согласования.
9. СКЛАДИРОВАТЬ СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ И СТРОИТЕЛЬНЫЙ МУСОР В МЕСТАХ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ. ЗАГРОМОЖДАТЬ И ЗАГРЯЗНЯТЬ СВОИМ ИМУЩЕСТВОМ, СТРОИТЕЛЬНЫМИ МАТЕРИАЛАМИ И СТРОИТЕЛЬНЫМ МУСОРОМ ПРОХОДЫ К ИНЖЕНЕРНЫМ КОММУНИКАЦИЯМ, ЗАПОРНОЙ АРМАТУРЕ, ЭВАКУАЦИОННЫЕ ПУТИ И ПОМЕЩЕНИЯ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ (ЛЕСТНИЧНЫЕ МАРШИ, ЛИФТОВЫЕ И МЕЖКВАРТИРНЫЕ ХОЛЛЫ, ПЕРЕХОДНЫЕ БАЛКОНЫ).

10.Использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов, и строительного мусора.

**ТРЕБОВАНИЯ:**

1. Сварочные работы в помещения проводить с соблюдением мер пожарной безопасности (обязательное наличие огнетушителя емкость не менее 5л.) с уведомлением о проводимых работах. Хранение газосварочного оборудования(баллонов с газом) на территории дома ЗАПРЕЩЕНО.
2. При работе с применением «мокрых процессов» должна быть обеспечена защита от протекания на нижние этажи.
3. Мешки с строительным мусором должны складироваться в специально отведенные контейнеры. Не выбрасывать мусор в контейнеры для бытовых отходов.
4. При уборке строительного мусора запрещается использование канализации. Категорически запрещается выбрасывать мусор из окон.
5. Ремонтные работы выполнять с 09-00 до 19-00, не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23-00 до 7-00.
6. Обеспечить доступ в квартиру представителей эксплуатирующей организации для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования.
7. ООО «УК«Сварог» предупреждает, что Владелец жилья несет полную ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу лиц при осуществлении приобретателем деятельности, связанной с обустройством, ремонтом и эксплуатацией жилья, в соответствии с действующим законодательством.

**Лицо, имеющее законное право на владение Управляющая организация:**

**и пользование помещением в МКД: ООО «УК «Сварог»**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| |  |  | | --- | --- | | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |  | | *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /* А. В. Шеньшаков/  М.П. |