**Договор управления многоквартирным домом**

**город Москва «\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_\_г.**

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Муниципальные Дома»»** именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Ерошкиной Ольги Анатольевны, действующего на основании Устава, с одной стороны и**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,

являющийся собственником (жилого (нежилого) помещения(й), квартир(ы) №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общей

площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_кв.м., жилой площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_кв.м., (далее – Собственник) на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

этаже[[1]](#footnote-1) **\_\_\_** этажного многоквартирного дома, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(далее – Многоквартирный дом), на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 (документ, устанавливающий право собственности на жилое / нежилое помещение)

№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_г,

выданного\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрироващего документы)

или представитель Собственника в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(должность, фамилия, имя, отчество представителя)

действующего в соответствии с полномочиями, основанными на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ,

(наименование федерального закона, акта уполномоченного на то государственного органа либо доверенности, оформленной в соответствии с требованиями п. 5 и 6 ст. 185, ст. 186 ГК РФ или удостоверенной нотариально)

(далее – Стороны), заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

**1. Общие положения.**

* 1. Настоящий Договор заключен на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениям гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Москвы.

 **2. Предмет договора**

 2.1. Цель договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, предоставление коммунальных услуг собственнику помещения в многоквартирном доме и пользующимся его помещением лицам, а также выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников в многоквартирном доме (в том числе и услуги по управлению многоквартирным домом) в зависимости от фактического состояния общего имуществ.

 2.2. Управляющая организация, в соответствии с приложениями к настоящему Договору, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги Собственнику (а также членам семьи собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом, деятельность.

 2.3. Информация о характеристике многоквартирного дома на момент заключения договора указана в Приложении № 1 к Договору.

* 1. Информация о составе общего имущества многоквартирного дома указана в Приложении № 2 к Договору.
	2. Перечень работ и услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме указан в Приложениях № 3 и 4 к Договору.
	3. Местом исполнения Договора является место нахождения многоквартирного дома, адрес которого указан в преамбуле к Договору.

 **3. Права и обязанности Сторон**

3.1. **Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством, в следующих границах ответственности за техническое состояние и обслуживание: для водопроводных сетей - от первого фланца вводной задвижки до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанного отключающего устройства, первого запорно-регулировочного крана на отводах внутриквартирной разводки от стояков, для тепловых сетей -вся система теплоснабжения жилого дома, включая приборы отопления, предусмотренные проектами (в случае замены собственником/пользователем приборов отопления, Управляющая организация несет ответственность до первого сварочного шва отвода от стояка к отопительному прибору; канализационных сетей - от лотка колодца и внутренней системы до отводов от канализационного стояка в квартире и первых стыковых соединений, для вентиляции – вся система вентиляции, для электрических сетей – вся система электроснабжения дома.

3.1.2. Самостоятельно или путем привлечения подрядных организаций предоставлять и оказывать Собственнику услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем, указанным в Приложениях № 3 и 4 к Договору, с учетом конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества многоквартирного дома, а также предоставлять коммунальные услуги Собственнику и пользующимся его Помещением в Многоквартирном доме лицам в необходимых объемах, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

1. холодное водоснабжение;
2. горячее водоснабжение;
3. водоотведение;
4. электроснабжение;
5. теплоснабжение;
6. газоснабжение.

 Для этого от своего имени заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

 3.1.4. Информировать собственников помещений о заключении указанных в п. 3.1.2 договорах и порядке оплаты услуг.

 3.1.5. Принимать от Собственника плату за содержание и текущий ремонт помещения, а также плату за управление Многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги через систему ГБУ МФЦ города Москвы.

 По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

 По договору социального найма или договору найма жилого (нежилого) помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт помещения, а также плата за коммунальные услуги принимается от нанимателя такого помещения. Управляющая организация обеспечивает начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с письменным указанием Собственника.

 3.1.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома.

 3.1.7. Организовать работы по устранению аварий, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в соответствии с нормативными требованиями.

 3.1.8. Вести и хранить документацию на многоквартирный дом, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

 3.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника и иных лиц, пользующихся помещениями собственника на законных основаниях, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

 3.1.10. Информировать Собственника и иных лиц, пользующихся помещениями собственника на законных основаниях, о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим договором, в течение суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения – немедленно.

 3.1.11. В течение действия указанных в Приложении 4 гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, нанимателем или иным пользователем помещения(-ий). Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

 3.1.12. Обеспечить доставку Собственникам и иным лицам, пользующимся помещениями собственника на законных основаниях, платежных документов не позднее 25 числа оплачиваемого месяца.

 3.1.13. Обеспечить Собственника и иных лиц, пользующихся помещениями собственника на законных основаниях, информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений на информационных стендах дома, а также на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет.

 3.1.14. Уведомлять собственников помещений в многоквартирном доме и (или) лиц, принявшими помещения, об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках настоящего Договора путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома и на официальном сайте Управляющей организации, в срок, не позднее, чем за тридцать дней до наступления перечисленных выше событий.

 3.1.15. Заключать от своего имени договора с ресурсоснабжающими организациями на приобретение коммунальных ресурсов и водоотведении (приеме (сбросе) сточных вод) с целью обеспечения коммунальными услугами Собственника и пользующихся его помещением в многоквартирном доме лиц в объёмах и с качеством, указанным в п. 3.1.2 Договора, с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнение, а также вести их учет.

3.1.16 В интересах Собственника и пользователей помещений многоквартирного дома, с целью создания им благоприятных и комфортных условий проживания в многоквартирном доме, заключать с организациями оказывающими услуги телефонии, интернет-провайдинга, телерадиовещания и т.п., договоры на предоставление возможности установки в многоквартирном доме необходимого оборудования и коммуникационных сетей для обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений Дома соответствующих услуг надлежащего качества.

 3.1.17. Согласовать с Собственником и иными лицами, пользующимися помещениями Собственника на законном основании, время доступа в помещение не менее чем за три дня до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

 3.1.18. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

 3.1.19. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в содержании и ремонте общего имущества, коммунальные услуги не позднее чем за 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов или путем вывешивания объявления на доске объявлений.

 3.1.20. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора.

Отчет размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах. По требованию Собственника отчет может быть предоставлен в письменном виде индивидуально.

 3.1.21. На основании заявки Собственника или иных лиц, пользующихся помещениями собственника на законных основаниях, направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(-ям) Собственника.

 3.1.22. Не распространять конфиденциальную информацию (персональные данные) Собственника, не передавать ее иным лицам, в т. ч. организациям, без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

 3.1.23. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

 3.1.24. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и текущего ремонта общего имущества.

 3.1.25. Не допускать использования общего имущества в Многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников помещений. В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества собственников, направлять на выполнение дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в соответствии с решением общего собрания собственников помещений.

 3.1.26. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо, в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме, – одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

 3.1.27. Оказывать содействие уполномоченным Правительством Москвы организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями.

 3.1.28. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет за коммунальные услуги, в порядке, предусмотренном Постановлением Правительства Российской Федерации.

 3.1.29. В соответствии с оформленным протоколом решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату Собственника с отобранной Правительством Москвы на конкурсной основе страховой организацией.

 3.1.30. По решению Собственника принять участие в программе льготного страхования жилых (нежилых) помещений собственников, заключив с отобранной Правительством Москвы на конкурсной основе страховой организацией соответствующий агентский договор, позволяющий собственнику жилого (нежилого) помещения вносить страховые платежи за свое помещение в размере 1/12 годовой суммы по платежному документу, предоставляемому Управляющей организацией.

 3.1.31. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечить производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного имущества.

 3.1.32. Предоставить гарантию обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору.

 В качестве способа обеспечения исполнения обязательств Управляющей организации выступает страхование гражданской ответственности управляющей организации.

 3.1.33. Осуществлять контроль над выполнением Собственником и иными лицами, занимающими помещения Собственника на законном основании, своих обязательств по использованию жилых (нежилых) помещений и своевременному перечислению платежей за оказанные услуги.

 3.1.34. Размещать отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течении первого квартала следующего за истекшим годом на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет: dom.mos.ru, а также иную информацию в соответствии с действующим законодательством.

3.1.35.Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по Договору перед третьими лицами.

 3.1.36. Средства, поступившие в результате передачи в пользование Общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации по согласованию с собственниками помещений, направляются на предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома, выполняемых по Договору.

* + 1. Организовать работу по взысканию задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг с собственников помещений дома в соответствии с действующим законодательством.

 3.2. **Управляющая организация вправе:**

 3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома.

 3.2.2. Организовать и проводить проверки технического состояния инженерного оборудования в помещениях Собственника, в том числе установленных приборов учета и сохранности пломб.

 3.2.3. Взыскивать с должников сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

 3.2.4. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества собственников Многоквартирного дома на основании перечня работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов на предстоящий год.

 3.2.5. Заключить договор с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для собственников – граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством города Москвы.

 3.2.6. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

 3.2.7. Прекращать предоставление услуг по Договору в порядке, установленном федеральным законодательством, в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг более шести месяцев.

 3.2.8. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов, согласно показаниям приборов учета.

 3.2.9. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, информации, предоставленной Собственником и иными лицами, занимающими помещения Собственника на законных основаниях, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству, в соответствии с положениями п. 4.6 настоящего Договора.

 3.2.10. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных п.3.3.3 настоящего Договора.

 3.3. **Собственник обязан:**

 3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание помещения и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, взнос на капитальный ремонт, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, принятые в соответствии с законодательством.

 Своевременно предоставлять управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(-ями).

 По договору социального найма или договору найма жилого (нежилого) помещения государственного жилищного фонда обязанность своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения в размере, установленном Правительством Москвы, а также плату за коммунальные услуги возлагается на нанимателя такого помещения.

3.3.2. При неиспользовании помещения в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника или иных лиц, пользующихся на законном основании помещениями Собственника, при его/их отсутствии в городе более 24 часов.

 3.3.3. Соблюдать следующие требования:

 а) не производить перенос инженерных сетей;

 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 осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

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

 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 Многоквартирного дома;

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

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

 к) не создавать повышенного шума в жилых (нежилых) помещениях и местах общего пользования;

 л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

 3.3.4. При проведении Собственником или иными лицами, занимающими помещения Собственника на законном основании, работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

 3.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

– о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименование и реквизиты организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

 – об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих, а также о наличии у Собственника и других граждан, проживающих в данном жилом помещении льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с Городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);

 - об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы, установленных в нежилом(-ых) помещении(-ях) потребляющих устройств водо-, элетро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.

 3.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно -технического и иного оборудования, находящегося в жилом (нежилом) помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время.

 3.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

 3.3.8. Поддерживать жилое (нежилое) помещение и внутриквартирные инженерные коммуникации в надлежащем санитарно-техническом состоянии за свой счет.

 3.4. **Собственник имеет право:**

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

 3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственников, оформленное в письменном виде.

 3.4.3. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с п. 4.12 настоящего Договора.

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

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

 3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п. 3.1.20 настоящего Договора.

 3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

 3.4.8. Пользоваться общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с его назначением.

 3.4.9. Обращаться в Управляющую организацию с заявлениями, жалобами, предложениями по вопросам управления, содержания и ремонта общего имущества Многоквартирного дома, обеспечения коммунальными и прочими услугами.

 **4.Цена Договора и порядок расчетов**

 4.1. Цена Договора и размер платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению.

 4.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

 - стоимостью услуг по управлению, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, приведенных в приложениях №3 и 4 к настоящему Договору;

 - стоимостью коммунальных ресурсов, рассчитываемых как произведение среднего объема потребляемых ресурсов в многоквартирном доме и тарифов в соответствии с положениями пунктов 4.6 и 4.7 настоящего Договора.

 4.3.Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в Многоквартирном доме, в соответствии с перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанным в Приложении № 3 к настоящему Договору.

 4.4. Если на общем собрании собственников многоквартирного дома не принято решение о размере платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, то применяются цены, утверждаемые органом государственной власти города Москвы на текущий год в порядке, установленном Постановлением Правительства Российской Федерации.

 4.5. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти города Москвы в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

 4.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти города Москвы в порядке, установленном федеральным законом.

 4.7. Плата за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, соразмерно доле занимаемого помещения, и за коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

 4.8. Плата за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании Единого платежного документа, выставляемого ГБУ МФЦ города Москвы по поручению Управляющей организации.

 4.9. Собственники вносят плату за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома и коммунальные услуги Управляющей организации по реквизитам, указанным в Едином платежном документе.

 4.10. Не использование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт Многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги.

 4.11. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение и водоотведение, при отсутствии в жилом (нежилом) помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

 4.12. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в Приложениях №3 и 4 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т. е. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в Многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения, от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в соответствии с Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами, в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в следующих месяцах при уведомлении Собственника.

 4.13. 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.

 4.14. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

 4.15. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти города Москвы.

 4.16. Собственник и иные лица, занимающие помещения Собственника на законных основаниях, вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации обеспечить предоставление ему платежных документов. В случаях, установленных действующими правовыми актами города Москвы, осуществляется перерасчет размера платы за коммунальные услуги.

4.17. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

 4.18. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, в соответствии с разделом IX Жилищного кодекса Российской Федерации.

 **5.Ответственность сторон**

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

 5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п.5.3 настоящего Договора, Собственник или иные лица, уполномоченные Собственником вносить платежи и занимающие помещения Собственника на законных основаниях, обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными ч.14 ст.155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

 5.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении, предоставленном по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда, лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за жилищно-коммунальные услуги, Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании реального ущерба с нанимателя соответствующего жилого помещения.

 5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

**6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора**

 6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями.

 6.1.1. Контроль осуществляется путем:

 – получения от ответственных лиц Управляющей организации, не позднее 5 рабочих дней с даты обращения, информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

 – проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

 – участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

 – участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

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

 – составления актов о нарушении условий договора, в соответствии с положениями п. п. 6.2-6.5 настоящего раздела Договора.

 6.2. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется Акт о нарушениях, к которым относятся:

 – нарушения качества услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом (нежилом) помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является Акт о нарушении условий Договора;

 – неправомерные действия Собственника.

 Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения Акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

 6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

 6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя); описание (при наличии возможности фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

 6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр Акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

 6.6. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания Собственников.

**7.Порядок изменения и расторжения Договора**

 7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

 Настоящий Договор может быть расторгнут:

 7.1.1. В одностороннем порядке:

 а) по инициативе Собственника в случае:

 - отчуждения ранее находящегося в собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.) путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

 - принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола общего собрания собственников помещений;

 б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

 7.1.2. По соглашению сторон.

 7.1.3. В судебном порядке.

 7.1.4. В случае ликвидации или реорганизации Управляющей организации.

 7.1.5. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

 7.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы.

 7.2. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

 7.3. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

 7.4. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

 7.5. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

 7.6. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

 **8. Особые условия**

 8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке в судах по месту исполнения настоящего договора по заявлению одной из Сторон.

 8.2. Стороны признают юридическую силу собственноручной подписи и факсимиле подписи (воспроизведенное механическим способом с использованием клише) на настоящем Договоре, приложениях к договору, а также иных документах, имеющих значение для его заключения, изменения и прекращения.

 **9.Форс-мажор**

 9.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т. е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

 9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

 9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

 **10.Срок действия Договора**

10.1. Договор заключен сроком на **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** лет и вступает в действие **с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 года**.

 10.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях или иных по п.3.2.4.

 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 10 страницах и содержит 6 Приложений.

 Приложения:

Приложение № 1 – Характеристика многоквартирного дома;

Приложение № 2 – Состав общего имущества многоквартирного дома;

Приложение № 3 – Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества собственников в многоквартирном доме;

Приложение № 4 – Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

Приложение № 5 – Схема разграничения ответственности управляющей организации и Собственника

**11.Реквизиты сторон**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Муниципальные Дома»**Юр. адрес: 109125 г. Москва, ул. Саратовская, д.4, стр2Факт. Адрес: 109129, г. Москва, Волжский б-р, д. 38ИНН/КПП7722294560/772201001Р/сч. 40702 810 5 0122 0000877В Банк ВТБ (ПАО) г. МоскваКор/счет: 30101810145250000411БИК 044525411**Генеральный директор****ООО «УК МД»**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **(О.А. Ерошкина)**(подпись) М.П. |

|  |
| --- |
| **Собственник:** |
| ФИО\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Паспорт серия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Дата выдачи паспорта \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Адрес регистрации: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Почтовый адрес:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Адрес электронной почты:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Телефон для связи:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** *(Подпись) (Расшифровка подписи)* |

 |

**Приложение №1**

к договору управления Многоквартирным домом

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 г.

**Характеристика многоквартирного дома № \_\_\_\_\_\_\_\_ по адресу:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**на момент заключения договора**

1. Адрес многоквартирного дома: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
2. Номер технического паспорта БТИ или УНОМ: \_\_\_;
3. Серия, тип постройки: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
4. Год постройки: \_\_\_\_\_\_\_;
5. Этажность: \_\_\_\_\_;
6. Количество подъездов: \_\_\_;
7. Количество лифтов: \_\_\_\_;
8. Количество квартир: ­\_\_\_\_;
9. Общая площадь жилых помещений: \_\_\_\_\_\_\_ кв. м.;
10. Общая площадь не жилых помещений: \_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м.;
11. Площади общего имущества: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м.;
12. Степень износа по данным государственного технического учета \_\_\_%;

|  |  |
| --- | --- |
| **Генеральный директор****ООО «УК МД»** | **Собственник(и)** **(представитель собственника):** |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/О.А. Ерошкина/** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

**Приложение №2**

к договору управления Многоквартирным домом

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 г.

**Состав общего имущества многоквартирного дома № \_\_\_\_\_\_\_**

**по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

1. Несущие конструкции (фундамент, стены, колонны и столбы, перекрытия и покрытия, балки, ригеля, лестницы, несущие элементы крыш, перегородки, внутренняя отделка, полы, фасады здания).
2. Крыши, чердаки, подвалы, помещения в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), общедомовые приборы учета, насосные станции, индивидуальные тепловые пункты и пункты водоподкачек (ВНС), технические этажи, этажные технические помещения, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома,
3. Крыльца, подъезды, вестибюли, тамбуры, коридоры, межквартирные лестничные площадки, лестницы, перила, запасные (пожарные) лестницы пожарные и эвакуационные выходы.
4. Входные группы, двери, окна, оконные оградительные решетки, замки, ручки, доводчики, пружины дверные, почтовые ящики.
5. Нежилые помещения (комната консьержа), санитарные помещения (служебные туалеты), служебные помещения.
6. Мусоропровод с клапанами загрузки, система дератизации, помещения для сбора мусора, мусорные контейнера для сбора мусора, площадка для мусорных контейнеров.
7. Конвекторы отопления, радиаторы отопления, регистры отопления, экраны отопления, расположенные вне жилых и нежилых помещений и предназначенные для обогрева общего имущества собственников.
8. Пожарные инженерные системы (насосы, системы дымоудаления, датчики, извещатели, сирены, кнопки, щиты автоматики, провода и кабели, пожарные шкафы, рукава, краны, система водяного пожаротушения).
9. Электрощитовые с электрическими инженерными сетями и оборудованием, приборы учета электропотребления, светильники, система «Домофон», АСКУЭ, радио- и телекоммуникационное оборудование, системы заземления и молниеотвода.
10. Питающие кабельные линии, кабельные линии, трубопроводы холодного и горячего водоснабжения, канализации и теплоснабжения, каналы воздуховодов (система вентиляции), в границах балансовой принадлежности.
11. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящиеся в данном доме, за пределами дома или внутри помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения.
12. Иные помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.

\* Межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование (технические подвалы), а также крыши ограждающие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

|  |  |
| --- | --- |
| **Генеральный директор****ООО «УК МД»** | **Собственник(и)** **(представитель собственника):** |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/О.А. Ерошкина/** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

**Приложение №3**

к договору управления Многоквартирным домом

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 г.

|  |
| --- |
| **Перечень услуг и работ по содержанию общего** |
| **имущества в Многоквартирном доме по адресу:** |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
| на 2016/2017 год |
|  |  |  |  |  |  |
| **№ п/п** | **Наименование работ** | **Периодичность** | **Годовая плата (руб.)** | **Отметка о включении в состав работ** |
| **I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования** |
| 1. | Подметание полов во всех помещениях общего пользования, кабины лифта и протирка их влажной шваброй | 6 раз(а) в неделю | Но не реже предусмотренного нормативами по эксплуатации жилищного фонда: ЖНМ-96-01/7, ЖНМ-96-01/8 |  | да |
| 2. | Очистка и протирка влажной шваброй мусорных камер | 6 раз(а) в неделю | да |
| 3. | Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода | 2 раз(а) в месяц | да |
| 4. | Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования | 2 раз(а) в год | да |
| 5. | Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер | 1 раз(а) в год | да |
| 6. | Уборка чердачного и подвального помещений | 2 раз(а) в год | да |
| 7. | Подготовка зданий к праздникам | 2 раз(а) в год |   |   |
| **II. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома** |
| 8. | Подметание земельного участка в летний период | 3 раз в неделю |   | Информационно |
| 9. | Полив тротуаров | По мере необходимости |   | Информационно |
| 10. | Уборка мусора с газона, очистка урн | 7 раз в неделю |   | Информационно |
| 11. | Уборка мусора на контейнерных площадках | 7 раз в неделю |   | Информационно |
| 12. | Полив газонов | По мере необходимости |   | Информационно |
| 13. | Стрижка газона | По мере необходимости |   | Информационно |
| 14. | Подрезка деревьев и кустов | По мере необходимости |   | Информационно |
| 15. | Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства | По мере перехода к эксплуатации в весенне-летний период |   | Информационно |
| 16. | Сдвижка и подметание снега при отсутствии снегопадов | 7 раз в неделю |   | Информационно |
| 17. | Сдвижка и подметание снега при снегопаде | По мере необходимости. Начало работ не позднее \_\_ часов после начала снегопада |   | Информационно |
| 18. | Ликвидация скользкости | По мере необходимости |   | Информационно |
| 19. | Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек | По мере необходимости |   |   |
| **III. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора** |
| 20. | Вывоз твердых бытовых отходов | Ежедневно | 1 090 638,00 |   |
| 21. | Вывоз крупногабаритного мусора | По мере необходимости |   |   |
| 22. | Обезвреживание ТБО и КГМ |   |   |   |
| **IV. Подготовка Многоквартирного дома к сезонной эксплуатации** |
| 23. | Укрепление водосточных труб, колен и воронок | 2 раз(а) в год |  | да |
| 24. | Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмосток | По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период | да |
| 25. | Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования | По мере необходимости | да |
| 26. | Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей | По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период | да |
| 27. | Промывка и опрессовка систем центрального отопления | По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период | да |
| **V. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт** |
| 28. | Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения электротехнических устройств (ЖНМ-96-01/1) | Прочистка канализационного лежака 2 случаев в год Проверка исправности канализационных вытяжек 2-х проверок в год Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах 1 проверок в год Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов 1 раз в год |  | да |
| 29. | Регулировка и наладка систем отопления | По мере надобности |   | да |
| 30. | Проверка и ремонт коллективных приборов учета | Количество и тип приборов, требующих проведения проверки \_\_\_ шт. |   | да |
| 31. | Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства | Ежедневно круглосуточно |  | да |
| 32. | Обслуживание ламп-сигналов | Ежедневно круглосуточно |   | да |
| 33. | Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности | Ежемесячно |  | да |
| 34. | Проведение электротехнических замеров: | Согласно требованиям технических регламентов |  | да |
|  - сопротивления; |
|  - изоляции; |
|  - фазы-нуль |
| 35. | Непредвиденные расходы |   |   |   |
| **VI. Устранение аварии и выполнение заявок населения** |
| 36. | Устранение аварии (ЖНМ-96-01/3, ЖНМ-96-01/2) | На системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения в течение 120 минут; на системах канализации в течение 240 минут; на системах энергоснабжения в течение 120 минут после получения заявки диспетчером |  | да |
| 37. | Выполнение заявок населения (ЖНМ-96-01/5) | Протечка кровли - 1 суток Нарушение водоотвода -1 суток Замена разбитого стекла -1 суток неисправность освещения мест общего пользования -1 суток неисправность электрической проводки оборудования -2 часов неисправность лифта -3 часов с момента получения заявки |   | да |
| **VII. Прочие услуги** |
| 38. | Дератизация | ежемесячно |   | нет |
| 39. | Дезинсекция | По мере необходимости |  | да |
| 40. | Услуги управления |   |  | да |
| 41. | Прочие затраты |   |  |   |
| 42. | Расходы на содержание АУП |   |   |   |
| **ИТОГО:** |  |   |
| **ИТОГО на 1 м2 общей площади (руб./м2 в месяц)** |  |   |

|  |  |
| --- | --- |
| **Генеральный директор****ООО «УК МД»** | **Собственник(и)** **(представитель собственника):** |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/О.А. Ерошкина/** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

**Приложение №4**

к договору управления Многоквартирным домом

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 г.

|  |
| --- |
| **Перечень** |
| **работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по** |
| **адресу:** |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
| на 2016/2017 год |
|  |  |  |  |  |  |
|

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№№ п/п** | **Наименование работ** | **Дата начала и завершения работ** |  **Стоимость работ в год (руб.)**  |  **Гарантийный срок на выполненные работы (лет)**  | **Отметка о включении в состав работ** |
| 1 | **Фундаменты** |
| 1.1 | Контроль состояния |   |  |   | да |
| 1.2 | Ремонт фундаментов | По необходимости |   | да |
| 2 | **Стены и перегородки** |
| 2.1 | В подвалах, технических этажах, чердаках | По необходимости |  |   | да |
| 2.1.1 | Контроль состояния |   |   | да |
| 2.1.2 | Уборка, очистка помещений | Сезонная подготовка |   | да |
| 2.2 | Внешние части многоквартирного дома, включая межпанельные швы |   |  1 год  | да |
| 2.2.1 | Очистка, промывка фасадов, цоколей | Сезонная подготовка |  1 год  | да |
| 2.3 | В подъездах и иных помещениях общего пользования, мусорные камеры | Согласно регламента |   | да |
| 2.3.1 | Уборка, вывоз мусора |   |   | да |
| 2.3.2 | Ремонт подъездов | Согласно графика |  Согласно конкурсной документации  | да |
| 3 | **Стволы мусоропроводов, закрывающие устройства на мусорных камерах** |
| 3.1 | Очистка, промывка |   |   |   | - |
| 3.2 | Ремонт | Согласно правил и норм |  1 год  | - |
| 4 | **Балконы, козырьки, лоджии и эркеры** |
| 4.1 | Осмотр, контроль состояния |   |  |   | да |
| 4.2 | Ремонт | Сезонная подготовка |  1 год  | да |
| 4.3 |   |   |   |   |
| 5 | **Перекрытия** |
| 5.1 | Осмотр, контроль состояния | Согласно правил и норм |  |   | да |
| 5.2 |   |   |   |   |
| 5.3 |   |   |   |   |
| 6 | **Полы в помещениях общего пользования** |
| 6.1 | Осмотр, контроль состояния |   |  |   | да |
| 6.2 | Ремонт цементной стяжки | Согласно правил и норм |  1 год  | да |
| 6.3 |   |   |   |   |
| 7 | **Крыши** |
| 7.1 | Осмотр, контроль состояния |   |  |   | да |
| 7.2 | Ремонт мест протечек, восстановление герметичности | По необходимости |   | да |
| 7.3 | Контроль (восстановление ТВР) |   |  1 год  | да |
| 8 | **Водоотводящие устройства** |
| 8.1 | Осмотр, контроль состояния |   |  |   | да |
| 8.2 | Ремонт | Согласно правил и норм |   | да |
| 8.3 |   |   |   |   |
| 9 | **Окна двери в помещениях общего пользования** |
| 9.1 | Осмотр, контроль состояния |   |  |   | да |
| 9.2 | Ремонт | По графику |  1 год  | да |
| 9.3 |   |  |   |   |
| 10 | **Лестницы** |
| 10.1 | Осмотр, контроль состояния |   |  |   | да |
| 10.2 | Ремонт | Согласно правил и норм |  1 год  | да |
| 11 | **Печи, котлы** |
| 11.2 |   |   |  |   | - |
| 11.3 |   |   |   |   |
| 11.4 |   |   |   |   |
| 12 | **Система холодного водоснабжения** |
| 12.1 | Осмотр, контроль состояния |  |  |   | да |
| 12.2 | Ремонт, устранение утечек, замена арматуры и участков трубопроводов | По необходимости |  1 год  | да |
| 13 | **Система горячего водоснабжения** |
| 13.1 | Осмотр, контроль состояния |   |  |   | да |
| 13.2 | Ремонт, устранение утечек, замена арматуры и участков трубопроводов | По необходимости |  1 год  | да |
| 14 | **Канализация** |
| 14.1 | Осмотр, контроль состояния |   |  |   | да |
| 14.2 | Ремонт, устранение утечек | По необходимости |  1 год  | да |
| 14.3 |   |   |   |   |
| 15 | **Системы газоснабжения** |
| 15.1 | Осмотр, контроль состояния |   |   |   | да |
| 15.2 | Ремонт, устранение утечек | По необходимости |  1 год  | да |
| 16 | **Система электроснабжения, освещение помещений общего пользования и земельного участка** |
| 16.1 | Осмотр, контроль состояния |   |  |   | да |
| 16.2 | Ремонт, замена осветительной арматуры и ламп | По необходимости |  1 год  | да |
| 16.3 | ремонтные работы |   |   |   |
| 17 | **Системы теплоснабжения** |
| 17.1 | Осмотр, контроль состояния | Согласно правил и норм |  |   | да |
| 17.2 | Ремонт, устранение утечек, замена арматуры и участков трубопроводов | По необходимости |  1 год  | да |
| 18 | **Системы вентиляции, дымоудаления** |
| 18.1 | Осмотр, контроль состояния, обеспечение рабочих параметров, восстановление | По необходимости |  |  1 год  | да |
| 19 | **Лифты** |
| 19.1 | Осмотр, контроль состояния, обеспечение рабочих параметров, восстановление | Согласно правилам эксплуатации |   |   | да |
| 20 | **Антенна, сети радио-, телефонные, иные коммуникационные сети** |
| 20.1 | Осмотр, контроль состояния, обеспечение рабочих параметров, восстановление | По необходимости |   |  1 год  | да |
| 21 | **Объекты внешнего благоустройства** |
| 21.1 | Уборка, контроль состояния, обеспечение рабочих параметров, восстановление |   |   |   | Информационно |
| 21.2 | Ремонт | Согласно правил и норм |  1 год  | Информационно |
| **ИТОГО:** |   |  |   |   |
| **ИТОГО на 1 кв. м. общей площади (руб./кв. м. в месяц)** |  |   |

\*\* **Стоимость работ и услуг определяется исходя из утверждаемых Правительством Москвы ставок. (**Постановление Правительства Москвы от 15 декабря 2015 года N 889-ПП "Об утверждении цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения") **Примечание:** Таблица приложения заполняется управляющей организацией с учетом технического состояния, конструктивных особенностей многоквартирного дома размеров финансирования собственниками. При заполнении таблицы могут быть использованы Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (утвержденные постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170). |

|  |  |
| --- | --- |
| **Генеральный директор****ООО «УК МД»** | **Собственник(и)** **(представитель собственника):** |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/О.А. Ерошкина/** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

**Приложение № 5**

к договору управления Многоквартирным домом

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 г.

**Схема разграничения ответственности управляющей организации и Собственника**

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.

Схема

Управляющая

организация

Собственник

∅

PP-R

∅

PP-R

1

2

3

4

3

1. Шаровой кран
2. Регулятор давления Ду
3. Ниппель с накидной гайкой
4. Водосчетчик СГИ Ду

Исполнитель несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем горячего и холодного водоснабжения согласно нижеуказанной схеме до волнистой линии слева (включая шаровой кран).

2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

**Схема**



Исполнитель несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность питающих электрических сетей на квартиру согласно нижеуказанной схеме до прибора учета (пунктирной линии слева).

|  |  |
| --- | --- |
| **Генеральный директор****ООО «УК МД»** | **Собственник(и)** **(представитель собственника):** |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/О.А. Ерошкина/** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

1. В случае наличия у собственника нескольких помещений в данном доме, в том числе долевой собственности на помещения, в месте указания расположения помещения на соответствующем этаже ставится прочерк и сверху пишется слово Приложение, которое должно содержать графы: номер по порядку, номер квартиры или нежилого помещения по экспликации БТИ, общая площадь квартиры или нежилого помещения, жилая площадь квартиры, указание доли, принадлежащей собственнику в этом помещении, документ, устанавливающий право собственности на это помещение. Общая и жилая площадь помещений в этом случае в Договоре указывается суммарно на все помещения собственника. Образец Приложения №6 прилагается. [↑](#footnote-ref-1)