**Договор управления многоквартирным домом № \_\_\_\_\_**

Московская область, г. Видное « \_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017 г.

МУП «Управляющая компания ЖКХ», именуемое в дальнейшем «управляющая компания», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ являющаяся собственником квартиры № \_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_ 1 кв.м., расположенной по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_\_, (далее – многоквартирный дом), именуемые в дальнейшем «собственник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

1. **Предмет Договора**

2.1. Управляющая компания обязуется по заданию собственника в течение срока действия Договора за плату выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять собственнику и пользователям помещения в многоквартирном доме коммунальные услуги, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Цель Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственнику помещения в многоквартирном доме и пользующимся его помещениями в многоквартирном доме лицам.

**3. Права и обязанности Сторон:**

**3.1. Управляющая компания обязана**:

3.1.1. Исполнять обязанности и полномочия по управлению многоквартирным домом, выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.2. Обеспечивать оказание коммунальных услуг собственнику, пользователям помещения, качество которых должно соответствовать требованиям законодательства РФ при условии ввода в эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, с использованием которых коммунальные ресурсы поставляются до внешней границы стены многоквартирного дома.

3.1.3. Осуществлять контроль за соблюдением условий заключенных с обслуживающими и ресурсоснабжающими организациями договоров, в том числе по объему, качеству работ и услуг, срокам их оказания, с правом подписания актов выполнения работ и оказания услуг, актов об отсутствии поставки коммунальных ресурсов или их недопоставки, поставки коммунальных ресурсов ненадлежащего качества, с последующим перерасчетом размера платы за коммунальные ресурсы в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством РФ и договорами с ними.

3.1.4. Выполнять своими силами или обеспечить выполнение третьими лицами иных услуг и работ, перечень, сроки оказания (выполнения) и стоимость которых установлена решением общего собрания собственников, в соответствии с условиями настоящего Договора и действующего законодательства РФ.

3.1.5. Своими силами или путем привлечения третьих лиц производить начисление, сбор и при наличии оснований перерасчет обязательных платежей собственнику и пользователям помещения в многоквартирном доме и перечисление полученных денежных средств обслуживающим, ресурсоснабжающим и прочим организациям, выполняющим работы и оказывающим услуги по заключенным Управляющей компанией договорам.

3.1.6. Оформлять и предоставлять собственнику и пользователям платежные документы на оплату не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, для перечисления ими обязательных платежей на расчетный счет управляющей компании при условии своевременного предоставления указанными лицами сведений о своем праве на помещение и месте жительства/месте нахождения организаций.

3.1.7. Организовать прием и рассматривать предложения, заявления и жалобы собственника и пользователей помещения, на качество оказываемых им услуг по настоящему Договору и качество выполняемых работ, оказываемых услуг обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, вести учет таких обращений и жалоб, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков.

3.1.8. В сроки, установленные законодательством, принять проектную, техническую, исполнительную документацию на многоквартирный дом (в т.ч. на внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, системы теплоснабжения, вентиляции и другие объекты общего имущества), инструкцию вести, хранить и вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.9. Принимать от собственника копии правоустанавливающих документов на помещение, копии документов, подтверждающих право пользователей на помещение, а также копии документов, являющихся основанием для вселения и проживания граждан в помещение, организовать хранение указанных копий документов.

3.1.10. Информировать собственника и пользователей посредством размещения объявлений на стендах в подъездах многоквартирного дома и на сайте управляющей компании о сроках, причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении одной или нескольких коммунальных услуг, за исключением установленных законодательством РФ случаев ограничения или приостановления предоставления коммунальных услуг без предварительного уведомления.

3.1.11. В случае невыполнения работ или неоказания услуг, по содержанию и текущему ремонту, уведомить собственника о причинах нарушения путем размещения объявлений на стендах в подъездах многоквартирного дома и на сайте управляющей компании. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить собственнику информацию о сроках их выполнения (оказания)путем размещения объявлений на стендах в подъездах многоквартирного дома и на сайте управляющей компании, а при невыполнении работ и/или неоказании услуг, предусмотренных Договором, произвести перерасчет платы за не выполненные работы/не оказанные услуги за текущий месяц в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

3.1.12. Обеспечить выдачу по требованию собственника или пользователей копии финансовых лицевых счетов, выписок из домовой книги и иных предусмотренные действующим законодательством документов в сроки, установленные настоящим Договором.

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

3.1.14. При необходимости направлять собственнику помещения или председателю совета многоквартирного дома предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме с подтверждением необходимости этих работ с точки зрения безопасности эксплуатации многоквартирного дома, о проведении дополнительных работ или оказании услуг, не предусмотренных Договором, сроков их проведения, с расчетами их стоимости и затрат для собственника для принятия собственниками на общем собрании решения об их выполнении.

3.1.15. На основании заявки заинтересованного лица направлять своего сотрудника для осмотра и составления соответствующего комиссионного акта нанесения ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме, помещению или имуществу, проживающих в нем лиц.

3.1.16. После ввода в эксплуатацию общедомовых приборов учета ежемесячно снимать их показания, вести учет их показаний, после ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета принимать от собственника и пользователей их показания, в т.ч. способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (сеть Интернет и др.) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги, проводить проверки достоверности сведений о показаниях индивидуальных приборов учета в соответствии с законодательством РФ.

3.1.17. В случае временного прекращения предоставления отдельных видов коммунальных услуг, при проведении плановых ремонтных работ (за исключением аварийных ситуаций) не менее чем за 10 (десять) рабочих дней, при условии получения в указанный срок информации от ресурсоснабжающей организации, извещать об этом собственника путём размещения соответствующей информации в местах общего пользования многоквартирного дома и на сайте управляющей компании.

3.1.18. Информировать собственника об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения или коммунальные услуги не позднее, чем за 10 (десять) рабочих дней до введения новых тарифов или цен, а также информировать собственника об изменении реквизитов управляющей компании не позднее 30 (тридцати) дней с момента их изменения путем размещения информации в платежных документах и/или в местах общего пользования многоквартирного дома, на сайте управляющей компании.

3.1.19. Обеспечить собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их размещения объявлений в местах общего пользования многоквартирного дома, на информационных стендах и на сайте управляющей компании.

3.1.20. Обеспечить доставку собственнику платежных документов не позднее 1 (первого) числа месяца, следующего за истекшим.

3.1.21. Предоставлять ежегодную отчетность о деятельности управляющей компании, в соответствии с законодательством РФ, путем размещения данных отчетов в местах общего пользования многоквартирного дома и сайте управляющей компании www.gkhvidnoe.ru до окончания первого полугодия за предыдущий год.

3.1.22. Осуществлять обработку персональных данных собственника и пользователей в соответствии с требованиями законодательства РФ.

**3.2. Управляющая компания вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, самостоятельно осуществлять выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, для заключения с ними договоров, для исполнения своих обязательств по Договору.

3.2.2. Взыскивать задолженность собственника и пользователей по оплате обязательных платежей и ущерб, причиненный несвоевременной и (или) неполной оплатой за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в нем, другие установленные общим собранием собственников услуги и/или работы, за коммунальные услуги, а также установленную законом неустойку (пени).

3.2.3. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированных перепланировках и/или переоборудованиях помещения, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.4. Информировать компетентные органы о длительном проживании в помещении лиц, не вселенных собственником и пользователями в помещение в установленном порядке. Проводить доначисление собственнику, пользователю обязательных платежей с учетом фактического проживания указанных лиц (в случае отсутствия в таком помещении введенных в эксплуатацию индивидуальных приборов учета).

3.2.5. Определять третьих лиц и заключать с ними договоры о предоставлении в пользование или аренду помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, предоставлении в пользование части общего имущества в многоквартирном доме, в том числе отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома, о размещении в объектах, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, или на них имущества (оборудования и т.п.) третьих лиц на основании решения общего собрания собственников о наделении управляющей компании полномочиями на заключение соответствующих договоров.

3.2.6. Представлять интересы собственника и пользователей помещения, связанные с управлением многоквартирным домом.

3.2.7. По решению общего собрания собственников инвестировать средства в общее имущество с их последующим возмещением собственниками, в порядке и размерах, определенных решением общего собрания собственников.

3.2.8. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные перечнем (Приложение №1 к Договору), если необходимость их проведения, вызвана угрозой жизни и здоровья лиц, проживающих в Помещение, устранением последствий аварий или угрозой причинения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме.

3.2.9.Требовать допуск уполномоченных работников инженерной службы управляющей компании в согласованное с собственником время в его помещение с целью создания комфортных условий проживания собственников в многоквартирном доме, обеспечения надлежащей эксплуатации и бесперебойного функционирования инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги в многоквартирном доме, относящихся к общему имуществу и находящихся (проходящих) в помещение, для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту таких инженерных систем. О днях необходимого предоставления доступа в помещение для выполнения предусмотренных настоящим пунктом работ и услуг управляющая компания информирует собственника путем размещения объявлений на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома.

**3.3. Собственник обязуется:**

3.3.1. Исполнять обязательства, предусмотренные законодательством РФ, решениями общего собрания собственников и Договора.

3.3.2. В установленном настоящим Договором порядке и сроки вносить плату за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения, коммунальные услуги, иные установленные общим собранием собственников платежи, в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

3.3.3. Использовать принадлежащее помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии;

3.3.4. Бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям, не осуществлять парковку автотранспорта на зеленых насаждениях придомовой территории. В случае причинения вреда объектам благоустройства и зеленым насаждениям, причинивший вред собственник обязан за свой счет восстановить их или возместить документально подтвержденные понесенные управляющей компанией расходы на их восстановление.

3.3.5. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу;

3.3.6. Соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

3.3.7. Соблюдать Правила пожарной безопасности при пользовании электрическими,
электромеханическими, газовыми и другими приборами.

3.3.8. В случае изменения нагрузки на электрическую сеть помещения в сторону увеличения или
распределения нагрузок по фазам в результате установки приборов и оборудования высокой мощности
предоставлять в управляющую компанию согласованный с электроснабжающей организацией проект.

3.3.9. Проводить реконструкцию, переустройство или перепланировку помещения в порядке,
предусмотренном законодательством РФ.

3.3.10. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств в электрощитах,
загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;

3.3.11. Немедленно сообщать управляющей компании о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу, по тел.: 8(495)-541-60-10, 541-32-63

3.3.12. Предоставлять управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия собственника на случай проведения аварийных работ.

3.3.13. Допускать в помещение должностных лиц управляющей компании, предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов контроля и учета.

3.3.14. С момента получения сообщения (уведомления) от управляющей компании по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) явиться в согласованное сторонами время в управляющую компанию.

3.3.15. Ознакомить всех совместно проживающих с Собственником граждан с условиями настоящего Договора.

3.3.16. В случае проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в течение 7 (семи) рабочих дней с момента внесения изменений в данные технической инвентаризации передать в управляющую компанию копию плана БТИ на помещение;

3.3.17. С момента ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета ежемесячно до 24 (двадцать четвертого) числа каждого месяца подавать показания приборов учета управляющей компании.

3.3.18. При наличии в помещении индивидуальных приборов учета нести ответственность за их сохранность и целостность, целостность пломб на них, сообщать представителю управляющей компании не позднее 3 (трех) суток, о дате и характере неисправности или повреждения индивидуального прибора учета или повреждения пломбы на нем.

3.3.19. Самостоятельно оплачивать услуги по техническому обслуживанию, ремонту и поверке индивидуальных приборов учета, независимо от пользования услугами холодного и горячего водоснабжения.

3.3.20. Поверка индивидуальных приборов учета воды осуществляется собственником за свой счет (не входит в плату по настоящему Договору) в установленном порядке по истечении межповерочного интервала в соответствии с требованиями технической документации предприятия-изготовителя прибора учета. Приборы учета должны быть опломбированы. Установка и эксплуатация неопломбированных приборов учета запрещается.

3.3.21. В течение 3 (трех) рабочих дней с момента заключения договора найма (аренды) или изменения реквизитов собственника или количества проживающих в помещении граждан, либо изменении сведений о праве на помещение предоставлять управляющей компании нижеуказанные сведения:

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность оплаты управляющей компании за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, отопление помещения в размере пропорциональном общей площади помещения, а также за обязанность оплаты за коммунальные и прочие услуги возложена собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора с предоставлением копии договора найма/аренды, дополнительных соглашений к ним;

- об изменении своих паспортных данных (реквизитов) и/или адреса для переписки и уведомлений, указанных в Договоре, с предоставлением копии паспорта;

- об изменении количества граждан, проживающих в помещении, включая временно проживающих (более 5 дней), с предоставлением копий паспортов указанных лиц;

- о возникновении или изменении, прекращении права на помещение с предоставлением копий правоустанавливающих документов.

3.3.22. Производить установку наружных технических средств (кондиционеров, антенн и т.п.) в
установленном законодательством РФ порядке.

3.3.23. Допускать, указанных в п. 3.2.9. Договора случаях работников управляющей компании для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, расположенного в помещение. В случае нарушения собственником предусмотренных настоящим пунктом обязательств (не согласования с управляющей компанией времени допуска в помещение или отказа в допуске) при возникновении аварийных ситуаций управляющая компания ответственности не несет, а причиненный такой аварией ущерб подлежит возмещению лицом, не допустившим или не согласовывающим время доступа представителей управляющей компании в свое помещение.

**3.4. Собственник вправе:**

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри помещения, владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащими ему помещением.

3.4.2. Требовать от управляющей компании исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий;

3.4.3. Требовать от управляющей компании в установленном порядке перерасчета платы за содержание и ремонт жилого помещения в связи с несоответствием услуг и работ по содержанию и текущему ремонту перечню, составу и периодичности;

3.4.4. Осуществлять контроль выполнения управляющей компанией ее обязательств по Договору путем:

3.4.4.1. получения от управляющей компании информации о действиях по управлению многоквартирному дому или мероприятиях по содержанию и текущему ремонту общего имущества в порядке, определенном Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Правительством РФ;

3.4.4.2. участия в согласованное с управляющей компанией время в осмотрах общего имущества, проводимых управляющей компанией;

3.4.4.3. присутствия в согласованное с управляющей компанией время при оказании услуг и/или выполнении работ по настоящему Договору;

3.4.4.4. привлечения за свой счет для контроля за качеством оказания услуг и/или выполнения работ управляющей компанией по настоящему Договору специализированных экспертных организаций;

3.4.4.5. ознакомления с предоставленным в соответствии с законодательством и настоящим Договором отчетом управляющей компании об исполнении настоящего Договора.

3.4.5. Осуществлять иные права, не запрещенные законодательством РФ.

**3.5. Собственник не вправе:**

3.5.1. Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к общему имуществу, а также иного общего имущества, нарушать колористический паспорт многоквартирного дома. Проводить переоборудование и/или перепланировку без разрешения органа местного самоуправления.

3.5.2. Изменять нагрузку на электрическую сеть квартиры в сторону увеличения или распределения нагрузок по фазам в результате установки приборов и оборудования высокой мощности без проекта, согласованного с электроснабжающей организацией;

3.5.3. Устанавливать, подключать и использовать дополнительные секции приборов центрального отопления, не предусмотренную проектом регулирующую и запорную арматуру;

3.5.4. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления), сливать в системы канализации жидкие отходы, содержащие остатки цемента, гипса, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение систем. Убытки управляющей компании, вызванные нарушением условий данного пункта Договора, возмещает собственник, допустивший такое нарушение, в размере фактических документально подтвержденных затрат управляющей компании, понесенных ей для устранения причиненного общему имуществу ущерба.

3.5.5. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг (в т.ч. совершать действия, связанные с нарушением пломбировки индивидуальных приборов учета, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и оборудования и их демонтажем), самостоятельно осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, их обслуживание и ремонт;

3.5.6. Подключать и использовать приборы и оборудование, не отвечающие санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов;

3.5.7. Производить отделочные и ремонтные работы и не допускать нарушение тишины и покоя граждан с 21.00 до 8.00 часов в будние дни (с понедельника по пятницу включительно), с 22.00 до 10.00 часов в выходные (суббота, воскресенье).

3.5.8. Выполнять работы:

- по устройству полов с подогревом от общедомовых систем водоснабжения и отопления;

- предусматривающие ликвидацию, либо уменьшение сечения каналов естественной вентиляции;

- предусматривающие увеличение нагрузки на несущие конструкции сверх допустимых по проекту при устройстве стяжек в полах, замене перегородок из легких материалов на перегородки из тяжелых материалов, размещении дополнительного оборудования в помещениях квартир;

- по переносу радиаторов в застекленные лоджии, балконы;

- по устройству проемов, вырубке ниш, пробивке отверстий в стенах-пилонах, стенах-диафрагмах и колоннах (стойках, столбах), а также в местах расположения связей между сборными элементами;

- по устройству штроб в горизонтальных швах и под внутренними стеновыми панелями, а также в стеновых панелях и плитах перекрытий под размещение электропроводки, горизонтальных штроб для разводки трубопроводов.

**4. Размер и порядок оплаты по Договору**

4.1. Обязательные платежи включают в себя:

4.1.1. плату за содержание и текущий ремонт жилого/нежилого помещения, включающую плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества дома;

4.1.3. плату за коммунальные услуги;

4.1.4. взнос на капитальный ремонт. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Собственники помещений в многоквартирном доме могут принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер такого взноса, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

4.2. Стоимость выполняемых управляющей компанией работ и оказываемых услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в нем (плата за содержание и текущий ремонт жилого/нежилого помещения), за 1 кв.м. общей площади помещения в месяц по настоящему Договору, соответствует утвержденному органом местного самоуправления, на территории которого расположен многоквартирный дом, размеру платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений (с учетом степени благоустроенности многоквартирного дома).

 Размер платы за содержание и текущий ремонт жилого/нежилого помещения изменяется в случае изменения размера платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения правовыми актами органа местного самоуправления.

4.3. Оплата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в нем, иных платежей, установленных общим собранием собственником за 1 кв.м. общей площади помещения, а также за отопление помещения производится собственником – пропорционально доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

4.4. Оплата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в нем по договору производится путем внесения собственником и пользователями платы за содержание и текущий ремонт жилого/нежилого помещения на расчетный счет управляющей компании. Оплата всех услуг и работ, предусмотренных Договором, производится собственником путем внесения обязательных платежей. Наниматели вносят управляющей компании плату за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги в соответствии с законодательством РФ.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема их потребления, определенного на основании показаний приборов учета (общедомовых, индивидуальных), начиная с даты ввода в эксплуатацию соответствующих приборов учета потребления коммунальных ресурсов. До ввода в эксплуатацию или при отсутствии приборов учета коммунальных ресурсов размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных в установленном законодательством РФ порядке, и количества лиц, проживающих в помещении собственника или пользователя.

4.6. Размер платы собственника, пользователя за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам установленными органами государственной власти субъекта РФ.

4.7. Собственник ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим, оплачивает услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества, стоимость обслуживания автоматического запирающего устройства с электромагнитным замком (если оно имеется), взносы на капитальный ремонт, коммунальные услуги, потребленные в помещении, коммунальные услуги на общедомовые нужды, согласно п.4.2.-4.6. Договора по помещению, с даты начала выполнения управляющей компанией Договора. В случае приобретения права на помещение после начала выполнения управляющей компанией Договора, собственник вносит указанные платежи с даты возникновения права собственности.

4.8. Наниматель ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим, оплачивает услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в размере, установленном органом местного самоуправления, а также коммунальные услуги, потребленные в помещении, коммунальные услуги на общедомовые нужды согласно п.4.2.-4.6. Договора по помещению, с даты начала выполнения управляющей компанией Договора, а в случае возникновения права пользования помещением после начала выполнения управляющей компанией Договора – с даты заключения Договора найма.

4.9. Собственник и пользователи вносят предусмотренные разделом 4 настоящего Договора платежи на расчетный счет управляющей компании.

4.10. В случае, если помещение находится в общей собственности нескольких лиц, на основании их заявления может быть открыт общий лицевой счет на помещение, а платежи, предусмотренные Договором, собственники помещения вносят в соответствии с заключенным между ними соглашением. При заключении или изменении/расторжении соглашения о порядке несения расходов по оплате собственники помещения обязаны уведомлять управляющую компанию не позднее 3 (трех) дней с даты его заключения, изменения, расторжения. В случае нарушения предусмотренного настоящим пунктом срока уведомления о заключении или изменении, расторжении соглашения о порядке несения расходов по оплате собственники помещения вносят предусмотренные Договором платежи пропорционально доле в праве собственности на помещение.

**5. Порядок установления факта непредоставления коммунальных услуг и изменения размера платы при предоставлении ненадлежащего качества**

5.1. При обнаружении управляющей компанией факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (далее - нарушение качества коммунальных услуг) всем или части собственникам и пользователям в связи с нарушениями (авариями), возникшими в работе внутридомовых инженерных систем и (или) централизованных сетей инженерно-технологического обеспечения, управляющая компания обязана зарегистрировать в электронном и (или) бумажном журнале регистрации таких фактов дату, время начала и причины нарушения качества коммунальных услуг (если они известны исполнителю). Если управляющей компании такие причины неизвестны, то управляющая компания обязана незамедлительно принять меры к их выяснению.

В течение суток с момента обнаружения указанных фактов управляющая компания обязана проинформировать собственников и пользователей о причинах и предполагаемой продолжительности нарушения качества коммунальных услуг.

Дату и время возобновления предоставления собственникам и пользователям коммунальных услуг надлежащего качества управляющая компания обязана зарегистрировать в электронном и (или) бумажном журнале учета таких фактов.

5.2. При обнаружении факта нарушения качества коммунальных услуг собственникам и пользователям уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу управляющей компании.

5.3. Сообщение о нарушении качества коммунальной услуги может быть сделано собственниками и пользователями в письменной форме или устно (в том числе по телефону) и подлежит обязательной регистрации аварийно-диспетчерской службой. При этом собственник или пользователь обязан сообщить свои фамилию, имя и отчество, точный адрес помещения, где обнаружено нарушение качества коммунальной услуги, и вид такой коммунальной услуги. Сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан сообщить собственникам или пользователям сведения о лице, принявшем сообщение (фамилию, имя и отчество), номер, за которым зарегистрировано сообщение, и время его регистрации.

5.4. В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы управляющей компании известны причины нарушения качества коммунальной услуги, он обязан немедленно сообщить об этом обратившемуся собственнику или пользователю и сделать соответствующую отметку в журнале регистрации сообщений.

При этом если исполнителем является ресурсоснабжающая организация, которая несет ответственность за качество предоставления коммунальной услуги до границы раздела элементов внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения, и сотруднику аварийно-диспетчерской службы такой организации известно, что причины нарушения качества коммунальной услуги возникли во внутридомовых инженерных сетях, то он обязан сообщить об этом обратившемуся собственнику или пользователю, сделать соответствующую отметку в журнале регистрации сообщений. При этом сотрудник аварийно-диспетчерской службы такой организации, если ему известно лицо, привлеченное собственниками помещений для обслуживания внутридомовых инженерных систем, обязан незамедлительно довести до такого лица полученную от собственников и пользователей информацию.

5.5. В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы управляющей компании не известны причины нарушения качества коммунальной услуги он обязан согласовать с потребителем дату и время проведения проверки факта нарушения качества коммунальной услуги. При этом работник аварийно-диспетчерской службы обязан немедленно после получения сообщения от собственников или пользователей уведомить ресурсоснабжающую организацию, у которой управляющая компания приобретает коммунальный ресурс для предоставления потребителям коммунальной услуги, дату и время проведения проверки.

Время проведения проверки в случаях, указанных в настоящем пункте, назначается не позднее 2 часов с момента получения от собственников или пользователей сообщения о нарушении качества коммунальной услуги, если с потребителем не согласовано иное время.

5.6. По окончании проверки составляется акт проверки.

Если в ходе проверки будет установлен факт нарушения качества коммунальной услуги, то в акте проверки указываются дата и время проведения проверки, выявленные нарушения параметров качества коммунальной услуги, использованные в ходе проверки методы (инструменты) выявления таких нарушений, выводы о дате и времени начала нарушения качества коммунальной услуги.

Если в ходе проверки факт нарушения качества коммунальной услуги не подтвердится, то в акте проверки указывается об отсутствии факта нарушения качества коммунальной услуги.

Акт проверки составляется в количестве экземпляров по числу заинтересованных лиц, участвующих в проверке, подписывается такими лицами (их представителями), 1 экземпляр акта передается собственнику или пользователю (или его представителю), второй экземпляр остается у управляющей компании, остальные экземпляры передаются заинтересованным лицам, участвующим в проверке.

При уклонении кого-либо из заинтересованных участников проверки от подписания акта проверки такой акт подписывается другими участниками проверки и не менее чем 2 незаинтересованными лицами.

5.7. В случае непроведения управляющей компанией проверки в срок, установленный в 5.5. настоящего договора, а также в случае невозможности уведомить его о факте нарушения качества предоставляемых услуг в связи с ненадлежащей организацией работы круглосуточной аварийной службы собственники или пользователи вправе составить акт проверки качества предоставляемых коммунальных услуг в отсутствие управляющей компании. В таком случае указанный акт подписывается не менее чем 2 собственниками или пользователями и председателем совета многоквартирного дома.

5.8. Датой и временем, начиная с которых считается, что коммунальная услуга предоставляется с нарушениями качества, являются:

а) дата и время обнаружения управляющей компании факта нарушения качества коммунальной услуги всем или части собственников или пользователей, указанные управляющей компанией в журнале учета таких фактов;

б) дата и время доведения собственниками или пользователями до сведения аварийно-диспетчерской службы сообщения о факте нарушения качества коммунальной услуги, указанные Управляющей компанией в журнале регистрации сообщений собственников и пользователей, если в ходе проведенной в соответствии с настоящим разделом проверки такой факт будет подтвержден, в том числе по результатам проведенной экспертизы;

в) дата и время начала нарушения качества коммунальной услуги, которые были зафиксированы коллективным (общедомовым), общим (квартирным), индивидуальным прибором учета или иным средством измерения, которое предназначено для этих целей и используется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о единстве измерений, если указанные приборы учета и средства измерения способны сохранять зафиксированные сведения;

г) дата и время начала нарушения качества коммунальной услуги, которые были зафиксированы в акте проверки качества предоставляемых коммунальных услуг.

5.9. Период нарушения качества коммунальной услуги считается оконченным:

а) с даты и времени установления управляющей компании факта возобновления предоставления коммунальной услуги надлежащего качества всем собственникам или пользователям, указанных управляющей компанией в журнале регистрации таких фактов;

б) с даты и времени доведения собственникам и пользователям до сведения аварийно-диспетчерской службы исполнителя сообщения о возобновлении предоставления ему коммунальной услуги надлежащего качества;

в) с даты и времени, указанных в акте о результатах проверки по итогам устранения причин нарушения качества коммунальной услуги, составленном в соответствии с п. 5.10. настоящего договора;

г) с даты и времени возобновления предоставления коммунальной услуги надлежащего качества, которые зафиксированы коллективным (общедомовым), общим (квартирным), индивидуальным прибором учета или иным средством измерения, которое предназначено для этих целей и используется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о единстве измерений, если указанные приборы учета и средства измерения способны сохранять зафиксированные сведения.

5.10. После устранения причин нарушения качества коммунальной услуги управляющая компания обязана удостовериться в том, что собственникам и пользователям предоставляется коммунальная услуга надлежащего качества в необходимом объеме.

Если управляющая компания не имеет возможности установить период нарушения качества коммунальной услуги на основе сведений, указанных в [подпунктах "а"](#Par32), ["б"](#Par33) и ["г" пункта](#Par35) 5.9 настоящего договора, то управляющая компания обязана провести проверку устранения причин нарушения качества коммунальной услуги собственникам и пользователям, которые обращались с сообщением в аварийно-диспетчерскую службу управляющей компании.

Для этого управляющая компания в согласованное с собственниками и пользователями время обязана прибыть в помещение собственников и пользователей, провести проверку и составить акт о результатах проверки по итогам устранения причин нарушения качества коммунальной услуги, который подписывается собственником или пользователем (или его представителем) и управляющей компанией.

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации для подтверждения качества предоставляемой коммунальной услуги требуется проведение экспертизы, управляющая компания организует проведение такой экспертизы и несет расходы на ее проведение.

При уклонении собственников или пользователей от согласования времени проведения проверки управляющей компании, а равно при уклонении собственниками или пользователями от подписания акта о результатах проверки по итогам устранения причин нарушения качества коммунальной услуги управляющая компания составляет такой акт, который подписывается управляющей компанией и не менее 2 незаинтересованными лицами. Указанный акт составляется в 2 экземплярах, один из которых передается собственникам или пользователям .

При проведении указанной проверки и составлении акта о результатах проверки по итогам устранения причин нарушения качества коммунальной услуги могут участвовать также представители ресурсоснабжающей организации, лица, привлеченного собственниками для обслуживания внутридомовых систем, государственной жилищной инспекции Российской Федерации, общественного объединения потребителей, если они принимали участие в проверке факта нарушения качества коммунальной услуги или если их участие в проверке устранения причин нарушения качества коммунальной услуги инициировано собственниками или пользователями или управляющей компанией. В этом случае управляющая компания обязана уведомить указанных лиц о дате и времени проведения проверки устранения причин нарушения качества коммунальной услуги. Указанные лица вправе отказаться от участия в такой проверке, уведомив об этом управляющую компанию.

5.11. При предоставлении в расчетном периоде собственникам или пользователям в жилом или нежилом помещении или на общедомовые нужды в многоквартирном доме коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при перерывах в предоставлении коммунальной услуги для проведения ремонтных и профилактических работ в пределах установленной продолжительности перерывов размер платы за такую коммунальную услугу за расчетный период подлежит уменьшению вплоть до полного освобождения собственниками или пользователями от оплаты такой услуги.

5.12. При перерывах в предоставлении коммунальной услуги, превышающих установленную продолжительность, а также при перерывах в предоставлении коммунальной услуги для проведения ремонтных и профилактических работ в пределах установленной продолжительности перерывов размер платы за такую коммунальную услугу, рассчитываемый при отсутствии коллективного (общедомового), индивидуального или общего (квартирного) прибора учета соответствующего вида коммунального ресурса, снижается на размер платы за объем непредоставленной коммунальной услуги.

5.13. Объем (количество) непредоставленной в течение расчетного периода коммунальной услуги на общедомовые нужды в многоквартирном доме при отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего вида коммунального ресурса рассчитывается исходя из продолжительности непредоставления коммунальной услуги и норматива собственникам или пользователям коммунальной услуги на общедомовые нужды.

Объем (количество) непредоставленной в течение расчетного периода коммунальной услуги собственникам или пользователям в жилом или нежилом помещении при отсутствии индивидуального или общего (квартирного) прибора учета соответствующего вида коммунального ресурса рассчитывается:

исходя из продолжительности непредоставления коммунальной услуги и норматива собственника или пользователя коммунальной услуги - для жилых помещений;

исходя из продолжительности непредоставления коммунальной услуги и расчетной величины собственника или пользователя коммунальной услуги- для нежилых помещений.

Объем (количество) непредоставленной коммунальной услуги отопления рассчитывается только в случаях, когда многоквартирный дом не оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии или когда многоквартирный дом оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и не все жилые или нежилые помещения многоквартирного дома оборудованы индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета тепловой энергии.

**6. Ответственность Сторон**

6.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств, предусмотренных настоящим Договором, управляющая компания несет ответственность в объеме предоставленных ей полномочий и принятых на себя обязательств по Договору. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу в многоквартирном доме в результате ее действий или бездействия в размере реального ущерба.

6.2. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

6.3. Управляющая компания несет ответственность по срокам, объему и качеству услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту, в том числе выполняемых привлеченными ей на основании договоров обслуживающими организациями.

6.4. Управляющая компания не несет ответственность за не обеспечение коммунальными услугами, за качество, сроки, бесперебойность и объем предоставления коммунальных услуг в случае, если не введены в эксплуатацию в установленном порядке инженерные сети или сооружения, с использованием которых коммунальные ресурсы поставляются в многоквартирные дома.

6.5. В случае возникновения аварийных ситуаций, вызванных виновными действиями третьих лиц (собственником, потребителей коммунальных услуг, правообладателями помещения, лицами, пользующимися помещениям и т.д.) в системах коммуникаций, относящихся к общему имуществу, находящихся (проходящих, расположенных) в помещение собственника, управляющая компания ответственности не несет.

**7. Срок действия и порядок расторжения Договора**

7.1. Договор считается заключенным с даты его подписания сторонами.

7.2. Договор заключен сроком на 5 (пять) лет.

7.3.При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия, такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

7.4.Договор, может быть, расторгнут в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством РФ.

**8. Разрешение споров**

8.1. Споры, возникающие при выполнении обязательств по настоящему Договору, разрешаются сторонами путем переговоров.

8.2. В случае не достижения согласия, спор передается на разрешение суда по месту нахождения многоквартирного дома в порядке, предусмотренном законодательством РФ. Срок рассмотрения претензий составляет 30 (тридцать) дней с момента ее получения.

**9. Прочие положения**

 9.1. Любые положения, изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть оформлены в письменной форме и подписаны сторонами, после чего они будут являться неотъемлемыми частями Договора.

9.2. В случае не уведомления одной из сторон об изменении своих реквизитов в установленный Договором срок, надлежащим признается исполнение обязательств по реквизитам, указанным в Договоре. Под датой получения собственником уведомления понимается дата, указанная отделением почтовой связи на уведомлении о вручении письма, либо отметка отделения почтовой связи об отсутствии адресата по данному адресу.

9.3. В соответствии со ст. 9 Федерального закона от 27.07.06. N152-ФЗ «О персональных данных» Собственник, настоящим дает согласие управляющей компании, на обработку его персональных данных, содержащихся в настоящем Договоре, автоматизированным и/или неавтоматизированным способами, в целях информационного обеспечения, для формирования источников персональных данных на бумажных и электронных носителях (электронная база данных, создание архива), их хранения, включая выполнение действий по сбору, систематизации, накоплению, хранению, уточнению (обновлению, изменению), распространению (в том числе передаче) и уничтожению персональных данных. Также собственник дает согласие управляющей компании на передачу персональных данных, содержащихся в настоящем Договоре на бумажных и/или на электронных носителях по запросам государственных органов, в суды, арбитражные суды для осуществления государственного контроля и предоставления текста настоящего Договора в качестве доказательства в судах.

9.4.От имени управляющей компании настоящий Договор подписывается ее генеральным директором. Подпись директора может быть выполнена в виде факсимильного оттиска. Оригинал подписи директора и его факсимильный оттиск имеют одинаковую юридическую силу. Подпись заверяется печатью управляющей компании.

9.5. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

**Приложения к Договору:**

 Приложение №1 - Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение №2 - Перечень общего имущества в многоквартирном доме.

**9. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая компания:**МУП «Управляющая компания ЖКХ»Адрес место нахождения: Московская область, Ленинский район, г.Видное, проспект Ленинского Комсомола, д.23, к.3р/с 40702810540050101393 в ОАО «Сбербанк России» ИНН 5003052694, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225тел./факс 548-89-77, 541-00-21  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / | **Собственник:**Ф.И.О.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированный (-ая) по месту жительства по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Контактный тел.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

Приложение №1

к Договору управления многоквартирным домом № \_\_\_

от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2017 г.

**ПЕРЕЧЕНЬ**

**УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

**1.Управление , в том числе диспетчерское обслуживание.**

**2. Перечень работ и услуг, связанных с содержанием общего имущества.**

**2.1. Содержание общего имущества**.

2.1.1. Проведение технических осмотров общего имущества, в том числе отдельных элементов и помещений.

2.1.2. Проведение профилактических работ, не относящихся к текущему ремонту, по итогам технических осмотров общего имущества.

2.1.3. Обеспечение температурно-влажностного режима.

2.1.4. Проведение мероприятий по противопожарной безопасности.

2.1.5. Дератизация и дезинсекция технических помещений.

2.1.6. Уборка и мытье вестибюлей, холлов, мытье окон, стен, защитных экранов системы центрального отопления в местах общего пользования, мытье лестниц и лестничных площадок.

2.1.7. Организация доступа в многоквартирный дом.

2.1.8. Уборка мест для курения и урн, решеток перед входом в подъезды.

2.1.9. Аварийный спил деревьев.

2.1.10. Вывоз листьев, травы, спиленных деревьев бункером.

2.1.11. Удаление снега и наледи с кровли козырьков и карнизов.

2.1.12.При наличии в многоквартирном доме мусоропроводов, в состав услуг и работ, выполняемых по Договору, входят следующие:

 - Уборка, мойка и дезинфекция загрузочных клапанов.

- Очистка, и дезинфекция внутренней поверхности стволов мусоропроводов.

- Очистка и мойка мусоросборных камер, емкостей и нижнего конца ствола мусоропровода с шибером.

- . Профилактический осмотр всех элементов мусоропровода, устранение засоров.

 2.2.Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств: системы и сетей отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, теплообменников, водозапорной и регулирующей арматура, сантехнических приборов, воздуховодов, в том числе лифтов и коллективных (общедомовых) приборов учета, а также внутридомовых сетей (систем).

 2.2.1. Проведение работ в соответствии с планом годового технического обслуживания.

2.2.2. На оборудовании, относящемуся к общему имуществу, установленном в соответствии с проектом (системах отопления, водопровода и канализации): уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, набивка сальников, покраска трубопроводов, замена изоляции.

2.2.3. Контроль состояния фланцев, фитингов, прокладок, водозапорной, водоразборной и регулировочной арматуры, отдельных участков трубопроводов, теплоотдающих приборов.

2.2.4. Проведение проверок, контроль работы, автоматических приводных клапанов, вентилей, задвижек, регулирующих кранов.

2.2.5. Контроль сроков испытаний и поверок контрольно- измерительных приборов.

2.2.6. Ведение учёта показания общедомовых коммерческих счётчиков учёта воды.

2.2.7. Выполнение работ по устранению неисправностей и повреждений общедомовых инженерных систем.

2.2.8. Проведение работ по наладке системы отопления.

2.2.9. Гидравлическое испытание системы отопления.

2.2.10. Промывка приборов теплосъёма и сетей отопления.

2.2.11. Проведение контроля исправности автоматики повысительных насосов проведение профилактических работ.

2.2.12. Осмотр ревизий, коллекторов, колодцев, ливнестоков, проведение прочисток канализационных выпусков.

2.2.13. Проверка герметичности системы бытовой канализации.

2.2.14. Проведение планово-предупредительного ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

2.2.15. Обслуживание вводных распределительных устройств, распределительных электрощитов, электрических сетей и электротехнического оборудования с протяжкой всех контактных соединений.

2.2.16. Контроль сроков метрологических испытаний и поверок контрольно- измерительных приборов, проведение испытаний электрической сети, электротехнического оборудования, проверка сопротивления системы молнии защиты.

2.2.17. Контроль работы электросчетчиков коммерческого и технического учета.

2.2.19. Обслуживание, проведение технического диагностирования и обследования лифтов.

**2.3. Организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов (ТБО).**

2.3.1. Содержание в исправном состоянии контейнеров, мусоросборников и мусоросборных площадок *(при наличии в многоквартирном доме мусоропроводов).*

2.3.2. Удаление мусора из мусороприемных камер, вывоз контейнеров с отходами на контейнерные площадки, устранение засоров в мусоропроводах.

2.3.3. Организация сбора, вывоза и утилизации ТБО.

 **2.4. Содержание придомовой территории, включая уборку и другие работы по обеспечению санитарного состояния, озеленение.**

2.4.1. Уборка придомовой территории/летний период:

 - Подметание территории, уборка мусора, листьев, песка, снега.

 - Уход за газонами, и за зелеными насаждениями, покос.

2.4.2. Уборка придомовой территории/зимний период.

 - Уборка территории от снега.

 - Обработка тротуаров антигололедными материалами.

**3. Перечень работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества.**

**3.1. Фундаменты.**

3.1.1. Восстановление поврежденных участков вентиляционных продухов.

3.1.2. Восстановление приямков, частичное восстановление цементной стяжки.

**3.2. Стены и фасады**

3.2.1. Заделка трещин и выбоин на поверхности фасада.

3.2.2. Восстановление участков штукатурки и облицовки, частичное восстановление окраски.

**3.3. Крыши.**

3.3.1. Ремонт отдельных участков кровли.

3.3.2. Ремонт участков покрытий парапета, пожарных лестниц, гильз, ограждений, анкеров радио стоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления.

3.3.3. Ремонт и замена отдельных участков рулонных покрытий.

3.3.4. Прочистка приемных воронок водостоков.

3.3.5. Ремонт примыканий гидроизоляции к парапету и выступающим конструкциям.

3.3.6. Ремонт металлических водоотводящих фартуков.

**3.4. Оконные и дверные заполнения.**

3.4.1. Восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений.

3.4.2. Ремонт и замена дверных доводчиков, пружин, упоров.

**3.5. Лестницы, переходные балконы, крыльца (зонты - козырьки) над входами в подъезды. Подвалы, над балконами верхних этажей.**

3.5.1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок.

3.5.2. Частичная замена и укрепление металлических перил.

3.5.3. Ремонт отдельных элементов крылец, козырьков над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей.

**3.6. Мусоропроводы.**

3.6.1. Восстановление работоспособности системы очистки мусоропроводов, крышек мусоропроводных клапанов и шиберных устройств.

3.6.2. Ремонт полов мусорокамер, восстановление трапов, ремонт переносных мусоросборников. **3.7. Внутренняя система отопления, водопровода и канализации.**

3.7.1. Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, ликвидация засоров, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий.

3.7.2. Восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров.

3.7.3. На общедомовом оборудовании: набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах, запорной арматуре. Разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек.

3.7.4. Проведение необходимого ремонта для устранения выявленных неисправностей.

3.7.5. Окраска трубопроводов после проведенного ремонта.

**3.8. Система электроснабжения.**

3.8.1. Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем электроснабжения и электротехнических устройств от точки подключения к внешним сетям (границы балансовой принадлежности) до оконечных устройств, включая внутридомовые электрические сети, электротехническое оборудование и системы.

3.8.2. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей, плавких вставок, источников света, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях.

3.8.3. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, выключателей, поврежденных гибких кабелей и электропроводки установленных в этажных щитках до электросчетчиков.

**3.9. При наличии в Многоквартирном доме внутридомового газового оборудования:**

Текущий ремонт системы газоснабжения от точки подключения к внешним сетям (эксплуатационной ответственности) до оконечных устройств газового оборудования. Проведение осмотра, технические и профилактические работы:

- замена и восстановление креплений;

- окраска газопроводов, запорной и регулирующей арматуры.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Управляющая компания: Собственник:**

 МУП «Управляющая компания ЖКХ»

Приложение №2

к Договору управления многоквартирным домом № \_\_\_

от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2017 г.

**Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме**

1.Межквартирные лестничные площадки.

2.Вестибюли.

3.Крыльцо.

4.Тамбуры.

5.Подъезды.

6.Лестницы.

7.Общие балконы, предназначенные для использования несколькими собственниками помещений (переходные балконы на лестничных клетках, на пожарных лестницах в подъезде).

8.Лифтовые холлы, лифты, лифтовые и иные шахты (*при наличии в Многоквартирном доме лифтов).*

9. Мусоропроводы *(при наличии в многоквартирном доме мусоропроводов*).

10. Противопожарная система *(при наличии в многоквартирном доме системы пожаротушения).*

11.Коридоры.

12.Технические этажи, чердаки.

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

14.Крыши.

15.Ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, обще-балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции.

16.Служебные помещения.

17.Кладовые.

18.Подсобные помещения.

19.Пожарные и эвакуационные выходы.

20.Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 25 настоящего Приложения до отсекающего устройства автоматической защиты (автомат) системы электроснабжения, расположенного в поэтажном щитке.

21.Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого/нежилого помещения:

- водопроводные сети - от наружного фланца вводной домовой задвижки до отсекающего вентиля на отводе от стояка в помещениях собственников;

- канализационные сети – от внешней границы стены многоквартирного дома до присоединения собственника к канализационному стояку (канализационной сети);

- тепловые сети – от наружного фланца вводной домовой задвижки до перемычки на ответвлении от стояка до отопительного прибора в помещении собственников либо до запорно-регулирующей арматуры (вентиля) на ответвлении от стояка;

- электрические сети - от домовых и(отводящих) контактов разъединительного устройства (рубильника) вводного устройства (киоска) до отсекающего устройства автоматической защиты (автомат) на помещения собственников.

- газовые сети (*при наличии в многоквартирном доме внутридомового газового оборудования*)от наружного фланца вводной домовой задвижки до отсекающего вентиля на отводе от стояка в помещениях собственников.

22.Прилегающий земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства, в установленных границах включая: элементы озеленения и благоустройства, поверхность подъездных путей, пешеходных дорожек, мест парковки, а также подземное пространство в границах дворовой территории.

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 квартиры и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.

25.Внешней границей сетей электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Управляющая компания: Собственник:**

 МУП «Управляющая компания ЖКХ»