ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ И ЭКСПЛУАТАЦИОННОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

**ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ОБЪЕКТА № Н5/\_\_\_**

г. Звенигород Московской области «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ года

Гр РФ **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, паспорт серия \_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ который (-ая) является на основании Договора № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве от \_\_\_\_\_\_\_ года, заключенного с ООО «РЕСТР Консалтинг Плюс», законным владельцем помещения общей площадью **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** кв.м. (без учета площади лоджий, балконов), расположенного по адресу: Московская область, г. Звенигород, Нахабинское шоссе, дом №7А, квартира(ы) № \_\_\_\_-, (далее – Помещение), и имеет право на государственную регистрацию в установленном порядке права собственности на него, именуемый (-ая) в дальнейшем до государственной регистрации права собственности на Помещение «**Будущий собственник**», а после неё - «**Собственник**», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания Городской Комфорт», именуемое в дальнейшем "**Управляющий**", в лице Генерального директора Котельникова Дмитрия Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»** заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ***ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ***

1.1. **Многоквартирный дом (МКД)** – многоквартирный жилой дом (жилые и нежилые помещения), расположенный по адресу: Московская обл., г. Звенигород, Нахабинское шоссе, корп. 5(адрес строительный), строительство которого осуществляется Заказчиком в рамках инвестиционного контракта № б/н от 15.08.2012. (далее по тексту – Инвестиционный контракт).

1.2. **Помещение** – часть Многоквартирного дома (в том числе квартира, комната), выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в жилых и нежилых целях.

1.3. **Управляющий** - организация, в течение установленного срока за плату, выполняющая на Объекте функции по управлению Общим имуществом, оказанию услуг и выполнению работ по надлежащему содержанию, эксплуатации и техническому обслуживанию и текущему ремонту Общего имущества.

1.4. **Заказчик –** лицо, осуществляющее права и обязанности заказчика-застройщика Объекта в рамках Инвестиционного контракта.

1.5. **Общее имущество МКД** - имущество в Многоквартирном доме, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым Помещениям, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, а именно:

- помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного Помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного Помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

- иные помещения в Многоквартирном доме, не принадлежащие отдельным Собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей Собственников Помещений в данном доме;

- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри Помещений и обслуживающее более одного Помещения;

- земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Общее имущество находится в общей долевой собственности Собственников Помещений, не является объектом самостоятельного использования, предназначено для обслуживания, использования и доступа к Помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе.

1.6. **Будущий Собственник** - лицо, принявшее от застройщика помещение МКД и доли в праве общей собственности на Общее имущество по акту приема - передачи. Будущий собственник помещения несёт бремя содержания данного помещения и Общего имущества Собственников помещений Объекта.

1.7. **Собственник** - лицо, владеющее на праве собственности помещением МКД и доли в праве общей собственности на Общее имущество, зарегистрировавшее свое право в установленном порядке. Собственник помещения несёт бремя содержания данного помещения и Общего имущества Собственников помещений МКД. Собственник владеет, пользуется и распоряжается Общим имуществом МКД в рамках действующего законодательства.

1.8. **Пользователь** - лицо, пользующееся Помещением на основании соглашения или договора с Собственником Помещения или по иным, предусмотренным жилищным законодательством основаниям.

1.9. **Доля в праве общей собственности на Общее имущество** - доля Собственника в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, которая пропорциональна размеру общей площади, принадлежащего ему Помещения, которая рассчитывается, как соотношение общей площади Помещения к площади всех жилых и нежилых Помещений в Многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к Общему имуществу, определяет его долю в общем объеме платежей за услуги и работы по Управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме, прочие услуги, а также долю голосов на общем собрании Собственников Помещений.

Доля в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме возникает одновременно с правом собственности на Помещение в Многоквартирном доме, не может выделяться в натуре, отчуждаться отдельно от права собственности на Помещение и следует его судьбе.

1.10. **Плата за содержание жилого/нежилого помещения** - плата за услуги и работы, предусмотренные Приложением №2 к Договору.

1.11. **Управление Многоквартирным домом** – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания, обеспечение Содержания, Текущего и Капитального ремонта Общего имущества в Многоквартирном доме, а также организацию обеспечения Собственников и Пользователей Помещений в Многоквартирном доме Коммунальными и прочими услугами.

1.12. **Содержание Общего имущества в Многоквартирном доме** – содержание Общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, а также организация сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов в соответствии с требованиями Собственников и в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, перечнем связанных с таким содержанием работ и услуг. Перечень работ и услуг по Содержанию установлен в Приложении № 2 к настоящему договору. Перечень общего имущества установлен в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.13. **Текущий ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме** – ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, объектов придомовой территории, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности элементов Общего имущества в Многоквартирном доме и объектов, расположенных на входящем в состав Общего имущества. Работы по Текущему ремонту выполняются в соответствии с требованиями Собственников и в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме. Перечень работ по Текущему ремонту установлен в Приложении № 2 к настоящему Договору и может быть изменен по решению общего собрания Собственников.

1.14. **Обслуживающие организации** – организации различных форм собственности, на которые на договорной основе возложены обязательства по предоставлению работ (услуг) по выполнению работ по надлежащему содержанию, эксплуатации и техническому обслуживанию, капитальному и текущему ремонту Общего имущества (возможно предоставление услуг по Агентскому договору между Будущим собственником/Собственником и Управляющим).

1.15. **Ресурсоснабжающие организации** – организации, осуществляющие продажу (поставку) коммунальных ресурсов, (возможно предоставление услуг по Агентскому договору между Будущим собственником/Собственником и Управляющим).

Договор на услуги электроснабжения, до сдачи электроустановок дома в Ростехнадзор заказчик заключает самостоятельно.

1.16. **Общая площадь МКД –** сумма следующих площадей:

1)общая площадь помещений МКД – 23 616,10 (двадцать три тысячи шестьсот шестнадцать и одна десятая) кв.м.,

2) общая площадь жилых помещений МКД (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) - 14 992,10 (четырнадцать тысяч девятьсот девяносто два и одна десятая) кв.м,

3) общая площадь нежилых помещений общественного назначения 1768,7 (одна тысяча семьсот шестьдесят восемь и семь десятых) кв.м,

4) общая площадь кладовых 1234,7 (одна тысяча двести тридцать четыре и семь десятых) кв. м.

При уточнении каждой из составляющих Общей площади МКД в сторону уменьшения или увеличения Стороны обязаны в течение 7 (семи) рабочих дней подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору, изменяющее размер Общей площади МКД на основании выданного в установленном порядке документа Регистрационной палаты. При этом расчёт оплаты по настоящему Договору производится, исходя из уточнённой Общей площади МКД с даты подписания дополнительного соглашения к договору управления и эксплуатационного обслуживания Общего имущества МКД с Управляющим.

***2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА***

2.1. Предметом настоящего Договора является предоставление Управляющим в течение срока действия настоящего Договора за счёт Будущего собственника/Собственника услуг по управлению, надлежащему содержанию, эксплуатации и текущему ремонту Общего имущества, осуществление иной направленной на достижение целей управления деятельности. Для исполнения настоящего Договора Будущий собственник/Собственник передает, а Управляющий принимает права по пользованию и частичному распоряжению Общим имуществом МКД, в целях исполнения обязанностей по договору.

2.1.2. Перечень услуг и работ, связанных с содержанием и ремонтом Общего имущества МКД, в соответствии с ПП РФ № 290 от 3 апреля 2013г. (Приложение № 2) по настоящему Договору осуществляется в границах эксплуатационной ответственности Управляющего от коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса до границы, указанной в Акте (Приложение №3).

2.1.3. Предоставление коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению и отоплению.

2.1.3. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

2.1.4. Текущий ремонт МКД, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным планом. План текущего ремонта МКД, его инженерных систем и оборудования утверждается Общим собранием Собственников.

2.2. Перечень работ и услуг, указанных в п. 2.1.2, может быть изменен по соглашению Сторон.

2.3. Управляющий осуществляет техническое обслуживание помещения (помещений) МКД в соответствии с требованиями нормативных документов.

2.4. Все случаи ремонта Общего имущества МКД, подпадающие под понятие гарантийный ремонт, осуществляются в рамках соответствующих договорных обязательств. В этих случаях Управляющий обязан совершить все необходимые действия по вызову соответствующей организации.

***3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН***

*3.1. Управляющий обязуется:*

3.1.1. Принять полномочия по Управлению Многоквартирным домом.

3.1.2. Предоставлять Будущим собственником/Собственником коммунальные услуги в необходимых объемах, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и настоящего договора, с правом заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями.

3.1.3. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние Общего имущества МКД.

3.1.4. Предоставить необходимую информацию лицам, имеющим законное право на владение и пользование квартирой или частью МКД (подписавших акт приема – передачи помещения или части МКД от застройщика) по заключению договора управления и эксплуатационного обслуживания Общего имущества МКД.

3.1.5. Осуществлять функции по управлению и организации финансирования расходов на содержание, текущий ремонт по окончании гарантийного срока, управление Общим имуществом МКД.

3.1.6. Своевременно ставить в известность Будущего собственника/Собственника об изменении тарифов, на основании которых начисляется плата за жилищные услуги в течение 10 (десяти) рабочих дней после поступления в установленном порядке Управляющему соответствующего акта органа местного самоуправления.

3.1.7. Ежегодно в течение второго квартала текущего года представлять Будущему собственнику/Собственнику отчет о выполнении договора за предыдущий год по форме, указанной в Приложении № 4 к настоящему договору.

3.1.8. За 30 дней до прекращения настоящего Договора передать лицу, уполномоченному общим собранием собственников техническую документацию по МКД и иные, связанные с управлением и эксплуатацией Общего имущества МКД документы.

3.1.9. Заключить договоры страхования лифтов МКД, а также на их техническое обслуживание и эксплуатацию со специализированной организацией от своего имени, но за счёт Будущего собственника/Собственника. В случае, если эксплуатацию лифтов будут осуществлять работники Управляющего, то их обучение проводится за счёт Будущего собственника/Собственника.

3.1.10. Составлять акты по фактам причинения вреда имуществу Будущего собственника/Собственника третьими лицами с обязательным предоставлением таких актов Будущему собственнику/Собственнику.

3.1.11. Согласовывать очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по настоящему Договору в зависимости от фактического состояния Общего имущества МКД, объема поступивших средств и производственных возможностей.

3.1.12. Предупреждать Будущего собственника/Собственника о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещений МКД не по назначению.

3.1.13. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, Общего имущества МКД, а также об использовании их не по назначению.

3.1.14. На основании решения общего собрания Собственников/Будущих собственников заключить от своего имени за счёт Будущего собственника/Собственника договор на дополнительные услуги ( в том числе услуги по охране МКД), расходы по которому включаются в Расчёты ежемесячной платы за 1 кв.м жилых помещений и 1 кв.м нежилых помещений по настоящему Договору.

3.1.15. За счёт Будущего собственника/Собственника обеспечить круглосуточную охрану подъездов и Общего имущества Многоквартирного дома в течение 1(одного) года с даты подписания акта приемки объекта (многоквартирного дома) на техническое обслуживание.

3.1.16. Передать по акту ключи от Помещения Будущему собственнику/Собственнику после снятия показаний индивидуальных приборов учёта электроэнергии и иных приборов индивидуального учёта Помещения, с обязательным оформлением трёхстороннего акта, подписанного уполномоченными представителями Управляющего, Застройщика и Будущим собственником/Собственником.

Показания индивидуальных приборов учёта электроэнергии и иных приборов индивидуального учёта Помещения, зафиксированные всеми поквартирными актами, а также показания приборов учёта электроэнергии, холодного, горячего водоснабжения, отопления Общего имущества Многоквартирного дома, зафиксированные двухсторонними актами, подписанными уполномоченными представителями застройщика и Управляющего являются первоначальными показаниями для коммерческого учёта.

3.1.17. Ежегодно утверждать на Общем собрании План Текущего ремонта Общего имущества Объекта на следующий календарный год в соответствии с требованиями, установленными законодательством РФ и настоящим Договором. При этом Управляющий вправе самостоятельно изменять порядок и сроки выполнения этих работ и услуг, исходя финансовой и производственной целесообразности.

*3.2. Управляющий имеет право:*

3.2.1. В случае возникновения оснований для изменения расчёта ежемесячной платы за 1 кв.м жилого и/или нежилого помещений МКД передавать Будущему собственнику/Собственнику для согласования и подписания соответствующее дополнительное соглашение к настоящему Договору.

3.2.2.Требовать от Будущего собственника/Собственника исполнения своих обязательств по платежам, установленным статьей 4 настоящего Договора.

3.2.3. Прекратить и/или ограничить с предъявлением письменной претензии оказание услуг Будущему собственнику/Собственнику в случае задолженности по уплате свыше трех месяцев, до полной ликвидации задолженности. При этом Управляющий не несёт никаких финансовых и иных последствий до полной ликвидации задолженности Будущим Собственником/Собственником в связи с неисполнением обязанностей по настоящему Договору.

3.2.4. По согласованию с Будущим Собственником/Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещениях МКД, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра, а также в любое время для ликвидации аварийных ситуаций. В случае отсутствия сведений о местонахождении Будущего Собственника/Собственника вскрывать любые помещения в аварийных ситуациях в присутствии третьих лиц, представителей правоохранительных органов, с составлением соответствующего акта.

3.2.5. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом МКД, представлять интересы Будущего собственника/Собственника от его имени и за его счёт в судебных и иных инстанциях, в том числе органах государственной и муниципальной власти, а также совершать другие юридически значимые и иные действия, направленные на исполнение настоящего Договора.

3.2.6. Принимать все не противоречащие закону меры по предупреждению ущерба Общему имуществу МКД, в случае необходимости обращаться за содействием в органы государственного контроля и надзора.

3.2.7. За плату, по отдельному соглашению, производить дополнительные работы и услуги Будущему собственнику/Собственнику, не предусмотренные настоящим Договором.

3.2.8. В целях исполнения настоящего Договора осуществлять по своему усмотрению выбор подрядных и прочих организаций, а также заключать с ними договоры от своего имени. Осуществлять приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств по указанных в настоящем пункте договорам, подписывать соответствующие акты.

3.2.9. В случае угрозы безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности Общего имущества МКД перераспределять имеющиеся средства и выполнять работы для ее устранения с последующим письменным уведомлением Будущего собственника/Собственника в течение 10 дней с момента начала проведения соответствующих работ.

3.2.10. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к Общему имуществу МКД для выполнения услуг и работ в соответствии с настоящим Договором. Использование помещений Управляющим может осуществляться лично, либо организациями, находящихся в договорных отношениях с Управляющим.

3.2.11. Согласовывать переустройство, реконструкцию, перепланировку помещений МКД, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования.

3.2.12. Распоряжаться средствами, полученными за счет экономии средств на предоставление жилищных и прочих услуг (ресурсосбережение, минимизация затрат, перерасчеты платежей, корректировка платежей и др.) до конца финансового года, которые при составлении сметы расходов на последующий год могут направляться на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, оплату работ по капитальному ремонту, компенсацию инвестированных Управляющим в Общее имущество МКД средств, возмещение убытков по актам вандализма, ликвидаций аварий.

*3.3. Будущий собственник/Собственник обязуется:*

3.3.1. Передать Управляющему полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные условиями настоящего Договора.

3.3.2. Бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зелёным насаждениям, а также обеспечивать сохранность Общего имущества Многоквартирного дома, находящегося в принадлежащем ему Помещении (-ях).

3.3.3. За свой счёт осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Будущему собственнику/Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к Общему имуществу МКД.

3.3.4. Нести расходы и производить оплату по настоящему Договору в соответствии с его условиями.

3.3.5. Вносить общую ежемесячную плату, указанную в п. 4.1. настоящего Договора, не позднее десятого числа текущего месяца на основании счёта, выставленного Управляющим.

3.3.6. Использовать Помещение по назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии.

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

3.3.8. Предоставлять Управляющему информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение в случае временного отсутствия Будущего собственника/Собственника на случай проведения аварийных работ.

3.3.9. Не производить переустройство, перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке и согласования с Управляющим. Не подключать к электрической сети электроприборы и электрооборудование, мощность которых превышает максимально разрешенную мощность для внутридомовых электросетей.

3.3.10. Допускать в Помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов контроля и учета в границах ответственности Управляющего.

3.3.11. Соблюдать следующие требования:

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

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

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

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

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

6) при проведении ремонтно-строительных работ по доведению квартир и нежилых помещений до эксплуатационной пригодности соблюдать **технический регламент**;

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

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

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

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

*3.4. Будущий собственник/Собственник имеет право:*

3.4.1. Контролировать выполнение Управляющим его обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.4.2. В пределах предоставленных Управляющему полномочий и в пределах объёма финансирования (оплаты услуг) требовать надлежащего исполнения Управляющим его обязанностей по настоящему Договору.

3.4.3. На получение услуг и выполнение работ по настоящему Договору надлежащего качества, безопасных для жизни и здоровья людей, не причиняющих вреда имуществу, в соответствии с соблюдением установленных норм, стандартов и условий настоящего Договора.

3.4.4. Требовать от Управляющего предоставления отчёта о выполнении своих обязанностей в соответствии с п. 3.1.7. настоящего Договора.

3.4.5. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

***4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ***

4.1. Цена договора определяется как сумма платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, и платы за коммунальные услуги.

Общая ежемесячная плата (далее по тексту - Общая ежемесячная плата) определяется как сумма денежных средств, состоящая из следующих выплат из расчёта на один кв. метр:

1) плата за содержание жилого и(или) нежилого помещения по ставкам, установленным Постановлением Главы и/или Решением Совета депутатов муниципального образования Городской округ Звенигород, с учетом общедомовых и поквартирных приборов учета (Приложение № 5 к настоящему Договору);

2) плата за Коммунальные услуги (электроснабжение, отопление, ХГВ, подогрев воды, канализация, вывоз и захоронение ТКО); размер платы определяется в соответствии с заключенными договорами с Ресурсоснабжающими организациями на основании тарифных ставок, установленными в соответствии с действующим законодательством органами государственной власти и местного самоуправления.

Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, и рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.

3) за охрану Общего имущества Многоквартирного дома;

4) за предоставление дополнительных услуг, установленных соглашением Сторон и (или) настоящим договором.

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

4.2. Размер Общей ежемесячной платы за жилое Помещение может быть изменен Управляющим в течение календарного года по следующим основаниям:

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

- иные причины по согласованию Сторон.

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

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

4.4. При установленных внутриквартирных приборов учета на холодном и горячем водоснабжении Будущий собственник/Собственник ежемесячно не позднее 26 числа каждого месяца, должен сдать Ведомость показаний квартирных приборов учета воды для расчета платы за Коммунальные услуги. При установленных внутриквартирных приборов учета отопления, начисления за отопление в течение отопительного сезона будут производиться по показаниям общедомовых приборов учета, а по окончании отопительного сезона – будет произведен перерасчет согласно фактически полученных услуг.

4.5. Будущий собственник/Собственник обязуется внести авансовый платеж единовременно за 4 месяца, исчисляемых с момента подписания Акта приемки-передачи квартиры, плату за Коммунальные услуги (ресурсы) – исходя из нормативов потребления, плату за Помещение, охрану Общего имущества Многоквартирного дома в размере, установленном разделом 4 настоящего Договора, на основании выставленных ему Управляющим платёжных документов, в соответствии с п. 4.1 настоящего Договора, зачисляемых на лицевой счет помещения. Списание денежных средств с лицевого счета производится из расчета предоставленных услуг.

4.6. После списания всех денежных средств с лицевого счета, указанных в п. 4.5. настоящего договора Будущий собственник/Собственник вносит ежемесячно платежи в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.7. В случае неисполнения Будущим собственником/Собственником пункта 4.4 настоящего договора размер платы за Коммунальные услуги (ресурсы) определяется, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных органом местного самоуправления.

* 1. Единовременный взнос за вывоз строительного мусора, устанавливается в размере **95** (девяносто пять) рублей, за 1 м. кв. общей площади Помещения, и вносится Будущим собственником/Собственником единовременно пропорционально общей площади Помещения Будущего собственника/Собственника в день заключения настоящего Договора на основании выставленных ему платежных документов путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющего.

***5.ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН***

5.1. Управляющий не несет ответственности по строительным недостаткам МКД, если эти недостатки возникли в период строительства МКД и не могли быть обнаружены Управляющим при приемке Общего имущества МКД, обязательствам третьих лиц, в том числе по обязательствам застройщика и подрядчиков, осуществлявших строительство Многоквартирного дома.

5.2. Управляющий не несет ответственности по обязательствам Будущего собственника/Собственника, в том числе по обязательным платежам: плате за Содержание и Текущий и Капитальный ремонт Общего имущества, а также за Коммунальные услуги, за использование Будущим собственником/Собственником Общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства.

5.3. При предоставлении Управляющим услуг по настоящему Договору ненадлежащего качества и с нарушением сроков Будущий собственник/Собственник вправе требовать перерасчета платы за Содержание и ремонт и (или) Коммунальные услуги (ресурсы). При этом каждый факт такого нарушения должен быть подтверждён соответствующим двусторонним актом Заказчика и Управляющего.

5.4. Сообщение о не предоставлении услуг или предоставления услуг ненадлежащего качества может быть сделано Будущим собственником/Собственником в письменной форме или устно (в том числе по телефону) и подлежит обязательной регистрации Управляющим. Сотрудник Управляющего обязан сообщить Будущему собственнику/Собственнику сведения о лице, принявшем заявку (фамилию, имя и отчество), регистрационный номер заявки и время ее приема.

В акте о не предоставлении услуг или предоставлении услуг ненадлежащего качества указываются нарушения параметров качества, время и дата начала не предоставления услуг или предоставления услуг ненадлежащего качества, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг № 307, № 354.

5.5. При предоставлении Управляющим услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.6. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения Будущим собственником/Собственником предусмотренных разделом 4 настоящего Договора платежей Управляющий вправе принимать все действенные меры по взысканию задолженности, по оплате платежей согласно Действующего Законодательства, а так же предъявить требование об уплате неустойки (пени).

5.7. Убытки, понесенные Сторонами в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств по настоящему Договору, возмещаются виновной Стороной в установленном порядке, если иное не установлено настоящим Договором.

5.8. Прекращение действия настоящего Договора не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору, возникших в период действия настоящего Договора, до полного исполнения данных обязательств и в соответствии с п. 6.4.

5.9. Начисление и уплата штрафов и пеней по настоящему Договору, а также возмещение вызванных нарушением условий настоящего Договора убытков производятся только на основании полученной от соответствующей Стороны письменной претензии.

5.10. Все штрафные санкции по настоящему Договору оплачиваются в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения по почте соответствующей претензии и в соответствии с п. 5.3.

5.11. Управляющий не отвечает за ущерб, который возникает из-за недостатка средств на содержание и (или) ремонт Общего имущества МКД.

5.12. Управляющий не несет ответственность за невыполнение отдельных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД по настоящему Договору в случае несвоевременной или неполной оплаты по нему.

5.13. Управляющий не отвечает по обязательствам Будущего собственника/Собственника. Будущий собственник/Собственник не отвечает по обязательствам Управляющего, которые возникли не по его поручению.

5.14. Управляющий не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб Общему имуществу МКД, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) Заказчика и лиц, допущенных им в помещения Заказчика;

- использованием Будущим собственником/Собственником имущества МКД не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- не обеспечением Будущим собственником/Собственником своих обязательств, установленных настоящим Договором.

- аварий, произошедших не по вине Управляющего и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.),

***6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА***

6.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон или по решению суда в случаях, установленных действующим законодательством.

6.2. Все изменения, дополнения и приложения по данному Договору должны быть оформлены в письменном виде, подписаны обеими Сторонами, полномочными лицами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

6.3. Договор может быть расторгнут:

- по инициативе Сторон (односторонний отказ от исполнения настоящего Договора) в случае несоблюдения одной из Сторон обязанностей с обязательным уведомлением об этом не позднее, чем за один месяц;

- при смене Управляющего, в порядке, предусмотренном действующим законодательством;

- при выборе нового способа управления в порядке, предусмотренном действующим законодательством;

- по соглашению Сторон;

- в случае ликвидации Управляющего, если не определен его правопреемник.

6.4. Обязательным условием для расторжения настоящего Договора является отсутствие и/или погашение существующей задолженности Будущим собственником/Собственником перед Управляющим за жилищные услуги, предусмотренные настоящим Договором. В случае поступления уведомления о расторжении настоящего Договора Будущий собственник/Собственник обязан в течение тридцати календарных дней в полном объеме погасить возникшую задолженность.

6.5. При расторжении Договора техническая документация передается уполномоченному Общим собранием Будущих собственников/Собственников лицу в соответствии с условиями настоящего Договора.

***7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА***

7.1. Договор вступает в силу с момента подписания и действует в течение 3-х лет с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором.

В случае перехода права собственности на помещения от Будущего собственника/Собственника а к иному лицу, договор считается расторгнутым с даты оформления Свидетельства о праве собственности на новое лицо и с соблюдением п. 6.4.договора.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут в случаях и порядке, установленных в статье 6 настоящего Договора.

***8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ***

8.1. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

8.2. По вопросам неурегулированным Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.3. Все документы, передаваемые соответствующей Стороне, по условиям настоящего Договора должны быть переданы на основании соответствующих актов приёма-передачи.

8.4. При изменении адресов и реквизитов каждой из Сторон настоящего Договора такая Сторона обязана известить об этом другие Стороны в течение 5 (пяти) рабочих дней.

***9. ПРИЛОЖЕНИЯ***

Приложение № 1. Перечень общего имущества МКД.

Приложение № 2. Перечень услуг и работ по содержанию Общего имущества МКД.

Приложение № 3. Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования МКД между Будущим собственником/Собственником и Управляющим.

Приложение № 4. Форма отчета Управляющего.

Приложение № 5. Расчет ежемесячной платы за 1 кв.м жилого и нежилого помещения по Договору.

***10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН***

|  |  |
| --- | --- |
| **Будущий собственник (Собственник):**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Тел. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  E:mail\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **Управляющий:**  ООО «УК Городской Комфорт»  143180, МО, г.Звенигород, ул.Пролетарская, д. 40А, помещение 106  ОГРН 1175024017080  ИНН/КПП 5015014502/501501001  р/с 40702810140000026488 в Сбербанке (ПАО)  к/с 30101810400000000225 БИК 044525225  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Котельников Д.Н.  МП |

Приложение № 1

к Договору управления и эксплуатационного

обслуживания общего имущества Многоквартирного дома

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_г. № \_\_\_\_\_\_

**Перечень**

**Общего имущества Многоквартирного дома**

1.  Вестибюли.

2.  Входные группы.­­

3.  Тамбуры.

4.  Подъезды.

5.  Лестницы и лестничные площадки

6.  Переходные балконы.

7.  Лифтовые холлы.

8.  Лифты (пассажирские и грузопассажирские).

9. Лифтовые и иные шахты.

10. Коридоры.

11. Технические этажи.

12. Чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), за исключением помещений собственников.

13. Крыши.

14. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома.

15. Служебные помещения.

16. Подсобные помещения.

17. Пожарные и эвакуационные выходы.

18. Тепловые пункты, электрощитовые.

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

20. Прилегающий земельный участок в установленных границах.

21. Иные помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений собственников, предназначенные для обслуживания более одного Помещения в данном доме.

|  |  |
| --- | --- |
| **Будущий собственник (Собственник)**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | **Управляющий**  Генеральный директор  *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Котельников Д.Н. /*  М.П. |

Приложение № 2

к Договору управления и эксплуатационного

обслуживания общего имущества Многоквартирного дома

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_г. № \_\_\_\_\_\_

**Перечень работ (услуг), связанных с содержанием и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме**

Настоящий перечень составлен в соответствии с Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (утвержденном Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Системы | Наименование работ | Период выполнения |
| **1. Перечень работ и услуг по содержанию и эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме** | | | |
| **1. 1. Работы, выполняемые при подготовке к весенне-летнему периоду** | | | |
| 1.1. | Система отопления | Консервация системы центрального отопления (заполнение системы после гидравлических испытаний, а также остановка и герметизация системы после отопительного периода) под избыточным давлением 0,5 атм. | после завершения отопительного периода |
| 1.2. | Ливневая канализация | Обеспечение исправной работы ливневой канализации в общедомовую сеть в переходный период | 1 раз в год до конца февраля |
| Подготовка работы системы канализации (внутренней и наружной): укрепление трубопроводов, устранение повреждений воронок, колен, труб, зачеканка фасоновых частей. | Апрель |
| 1.3. | Водоснабжение и канализация | Расконсервация и ремонт поливочной системы (ревизия запорной арматуры) | Май |
| 1.4. | Кровля | Очистка скатных кровель и козырьков над подъездами от снега, при толщине снежного покрова не более 30 см. | по мере необходимости |
| **1.2. Работы, выполняемые при подготовке к осенне-зимнему периоду** | | | |
| 2.1. | Кровля | Очистка кровель от посторонних предметов (листвы и мусора). | Сентябрь |
| Устранение незначительных неисправностей кровельных конструкций, устройство заплат до 10% от площади кровли независимо от материала кровли. | по графику, по мере необходимости |
| Ремонт и укрепление парапетных ограждений (сварка разрушенных соединений ограждения) | по графику, по мере необходимости |
| Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, укрепление зонтов, дефлекторов. | по графику, по мере необходимости 1 раз в год |
| 2.2. | Система отопления | Проведение промывки системы в соответствии с Инструкцией по подготовке системы отопления к отопительному периоду. | 1 раз в год и после ремонта системы |
| Гидравлическое испытание системы в соответствии с «Правилами технической эксплуатации жилищного фонда», а также требованиям технадзора энергоснабжающей организации. | График |
| Ремонт, смена прокладок и сальниковых уплотнителей запорно-регулировочной арматуры, смазка, очистка и притирка трущихся поверхностей, смазка и разгонка штоков задвижек. | 1 раз в год и по мере необходимости |
| Врезка штуцеров, воздушников, спускников в систему, заливка масла в гильзы при необходимости. | График |
| Снятие и установка запорной арматуры для осмотра и ремонта | 1 раз в 3 года |
| Мелкий ремонт тепловой изоляции (восстановление обвисшей изоляции, крепление изоляции с целью предупреждения ее разрушения). | До начала отопительного периода |
| Снятие показаний приборов на узле учета тепловой энергии (давление, температура теплоносителя) с ведением журнала | 1 раз в месяц |
| 2.3. | Системы холодного и горячего водоснабжения | Ремонт, смена прокладок и сальниковых уплотнителей запорно-регулировочной арматуры, смазка и притирка трущихся поверхностей, смазка и разгонка штоков задвижек. | 1 раз в год и по мере необходимости |
| Гидравлическое испытание системы, проходящей по техподполью, до отсекающей арматуры по стоякам - подающего и циркуляционного трубопроводов | График |
| Врезка штуцеров, воздушников, спускников, гильз в систему, заливка масла в гильзы при необходимости. | График |
|  | Мелкий ремонт тепловой изоляции (восстановление обвисшей изоляции, крепление изоляции с целью предупреждения ее разрушения). | До августа текущего года |
| Консервация поливочной системы (отсечение от системы ХВС, слив воды). | до середины сентября |
| 2.4. | Канализация, ливневая канализация | Ремонт системы организованного водоотвода, ливневой канализации (укрепление трубопроводов, желобов, устранение повреждения воронок, колен, труб, зачеканка фасонных частей) | по мере необходимости до начала сентября |
| 2.5. | Ремонт внутренних помещений | Заделка рустов, трещин, мест примыкания к стенам и мест прохода трубопровода через перекрытия, герметизация вводов инженерных коммуникаций | График |
| Остекление, ремонт и укрепление оконных рам (обеспечение плотного притвора, заделка щелей), установка скобяных изделий | по графику, по мере необходимости |
| Ремонт и укрепление входных, междуэтажных дверей (обеспечение плотного притвора дверей тамбура), установка скобяных изделий, очистка и покраска входных дверей | График |
| Надежное закрытие, уборка, очистка от мусора подвальных и чердачных помещений с целью обеспечения нормальной эксплуатации инженерных коммуникаций и строительных конструкций. | Постоянно |
| 2.6. | Фасад | Восстановление незначительных нарушений в отделке цоколя (до 5% от площади). | График |
| **1.3.** **Работы, выполняемые при обслуживании жилищного фонда в течении года** | | | |  | Отчистка отмосток от мусора и растительности | по мере необходимости, но не реже 1 раза в месяц |
| 3.1. | Придомовая территория | Укрепление флагодержателей, указателей улиц и подъездов. Вывеска флагов. | по мере необходимости |
| Ремонт просевших отмосток до 5% общей площади | по мере необходимости |
| Ремонт просевших отмосток до 5% общей площади | по мере необходимости |
| Побелка деревьев | 1 раз в год |
| Покос травы | по мере необходимости |
| Подметание свежевыпавшего снега на асфальтированной придомовой территории | 1 раз в сутки в дни снегопада |
| Посыпка песком во время гололеда | 1 раз в сутки во время гололеда |
| Сметание снега со ступенек и площадок | 1 раз в сутки в дни снегопада |
| Уборка и вывоз крупного мусора с придомовой территории | по мере необходимости |
| Уборка газонов | в теплый период 1 раз в 2 суток |
| Подметание территории | В теплый период 1 раз в сутки |
| Очистка контейнерной площадки от мусора | 6 раз в неделю |
| Очистка урн от мусора | 1 раз в сутки |
| 3.2. | МОП | Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей | 5 раз в неделю |
| Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше второго этажа | 1 раз в неделю |
| Мытье лестничных площадок и маршей | 1 раз в месяц |
| Влажная протирка стен, окрашенных масляной краской, дверей, оконных ограждений, деревянных перил, чердачных лестниц отопительных приборов, влажная протирка подоконников, плафонов, почтовых ящиков, шкафов для электрощитов и слаботочных устройств. | 1 раз в месяц, согласно договора |
| Уборка площадки перед входом в подъезд (подметание, перекидывание и уборка снега, мусора). | 6 раз в неделю |
| 3.3. | Система отопления | Проведение технического осмотра системы в техподвалах и чердаках | 1 раз в месяц |
| Регулировка, разборка, осмотр, очистка запорной и регулирующей арматуры | 1 раз в месяц |
| Ликвидация прорывов, протекания трубопроводов, запорной арматуры, водонагревателей, баков-аккумуляторов, Замена аварийных участков в объеме 1% от общей протяженности | по мере необходимости |
| Проведение проф. осмотров квартир с целью контроля работы оборудования, правильной эксплуатации помещений, предупредительного ремонта, консультация жителей по правильному пользованию внутридомовым оборудованием. | 1 раз в год |
| Проведение технического осмотра системы в техподвалах | 1 раз в месяц |
| 3.4. | Системы холодного и горячего водоснабжения | Регулировка, разборка, осмотр, очистка и замена запорной и регулирующей арматуры | 1 раз в месяц |
| Ликвидация прорывов, подтекания трубопроводов, запорной арматуры, водонагревателей, баков-аккумуляторов, водонагревателей, баков-аккумуляторов, устранение засоров трубопроводов | по мере необходимости |
| Замена аварийных участков в объеме 1% от общей протяженности | по мере необходимости |
| Проведение проф. осмотров квартир с целью контроля работы оборудования, правильной эксплуатации помещений, предупредительного ремонта, консультация жителей по правильному пользованию внутридомовым оборудованием. | 1 раз в год |
| Проведение технического осмотра системы в техподвалах | 1 раз в месяц |
| 3.5. | Канализация, ливневая канализация | Очистка дренажа, устранение засоров канализационных труб «лежаков» до первого колодца | по мере необходимости |
| Прочистка трубопроводов канализации | по мере необходимости |
| Подчеканка раструбов канализационных стояков, ликвидация засоров ликвидация переломов системы канализации, замена аварийных участков трубопровода (до 2 м). | по мере необходимости |
| 3.6. | Вентиляция | Производить осмотр оголовков вентканалов, а также проверку наличия тяги | по мере необходимости, но не реже 1 раза в год |
| 3.7. | Система электроснабжения | Ревизия поэтажных щитков (подтяжка соединений, частичный ремонт и замена неисправного оборудования, проводки т.д.), включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей. Замена плавких вставок в электрощитах. | 2 раза в год |
| Ревизия входного распределительного устройства  (ВРУ) | 2 раза в год |
| Ревизия, ремонт осветительной электросети мест общего пользования (МОП) | 2 раза в год |
| Ревизия и ремонт осветительной арматуры освещения входных групп подъездов | 2 раза в год |
| Очистка оборудования, помещений электрощитовой от пыли и мусора | 2 раза в год |
| Осмотр магистральных (внутридомовых) кабелей, проводов, ревизия контактных соединений в протяжных и осветительных распредкоробках. | 2 раза в год |
| Надежное закрытие и укрепление ВРУ, электрощитовых, электрощитов, щитков слаботочных устройств | Постоянно |
| Снятие показаний электросчетчиков | Ежемесячно |
| 3.8. | Пожаробезопасность | Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах | Ежемесячно по договору |
| контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления | Ежемесячно по договору |
| 3.9. | Лифты | Круглосуточное аварийное обслуживание | Ежедневно по договору |
| 4.0. | АДС | Круглосуточное аварийное обслуживание | Круглосуточно |

|  |  |
| --- | --- |
| **Будущий собственник (Собственник)**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | **Управляющий**  Генеральный директор  *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Котельников Д.Н. /*  М.П. |

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

Приложение № 3

к Договору управления и эксплуатационного

обслуживания общего имущества Многоквартирного дома

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_г. № \_\_\_\_\_\_

**АКТ**

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

Настоящий акт является неотъемлемой частью Договора управления и эксплуатационного обслуживания Многоквартирного дома от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_г. №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

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

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

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

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

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

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

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

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | **Отопление** до первого вентиля (вкл.) на стояке.  **ГВС** до первого вентиля (вкл.) на стояке в Помещении  **ХВС** до первого вентиля (вкл.) на стояке в Помещении  **КНС** до первого раструба в Помещении  **Эл.сеть** до эл. счётчика | |  | |
| **Будущий собственник (Собственник)**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | | **Управляющий**  Генеральный директор  *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Котельников Д.Н. /*  М.П. | |

Приложение № 4

к Договору управления и эксплуатационного

обслуживания общего имущества Многоквартирного дома

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_г. № \_\_\_\_\_\_

**ФОРМА**

**ОТЧЁТ УПРАВЛЯЮЩЕГО**

**об исполнении обязательств по Договору № \_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.2012 г.**

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

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Сумма средств Собственников/Нанимателей, начисленных Управляющим в отчетный период (с учётом предоставленных льгот) (руб.) | | Сумма средств Будущих собственников/Собственников /Нанимателей, поступивших Управляющему в отчетный период (с учётом предоставленных льгот) (руб.) | | Сумма задолженности Будущих собственников/Собственников /Нанимателей Управляющему в отчетный период (с учётом предоставленных льгот), в том числе на проведение капитального ремонта Общего имущества Объекта (для Будущих собственников/Собственников) (руб.) | | | Сумма средств Будущих собственников/Собственников /Нанимателей израсходованных на текущий ремонт Общего имущества Многоквартирного дома (руб.) | Сумма средств аккумулированных для проведения капитального ремонта Общего имущества Многоквартирного дома (руб.) | | | | Сумма средств сэкономленных Управляющим Общего имущества Многоквартирного дома (руб.) | |
|  |  |
| Оплата по Приложению № 5 | За коммунальные услуги и вывоз ТБО | Оплата по Приложению  № 5 | За коммунальные услуги и вывоз ТБО | Оплата по Приложению № 5, за исключением капитального ремонта | За коммунальные услуги и вывоз ТБО | На капитальный ремонт |  | За весь период управления | За \_\_\_\_ год | Израсходовано | Оставшаяся сумма | Всего | Из них Вознаграждение Управляющего |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Представитель Собственников,**  уполномоченный на подписание документов по Договору от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. № 1 Общим собранием собственников от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_\_г.  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |  | **Управляющий**  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Котельников Д.Н. /  М.П. |

Приложение № 5

к Договору управления и эксплуатационного

обслуживания Многоквартирного дома

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_г. № \_\_\_\_\_\_

**Расчет**

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***№***  ***пп*** | ***Вид работ (услуг)*** | ***Стоимость 1кв.м. (руб.)*** |
|  | *Техническое обслуживание:*  *(по ставке, утверждённой на 2017 год Постановлением Главы г.о. Звенигород № 427от 01.06.2017г.)* | *37-08* |
| *2.* | *Охранные услуги общего имущества многоквартирного дома* | *12-51* |

***Примечание:***

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Будущий собственник (Собственник)**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | **Управляющий**  Генеральный директор  *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Котельников Д.Н. /*  М.П. |