**ДОГОВОР № 12.\_\_\_\_\_**

**УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

**г. Звенигород \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.**

Гражданин(ка) РФ **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.р.** который(ая) является на основании договора купли-продажи квартиры №\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и государственной регистрации права собственности \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ владельцем помещения общей площадью  **\_\_\_\_ кв.м.,** расположенного по адресу: Московская область, г. Звенигород, ул. Спортивная, д.**12,** квартира № **\_\_\_\_,** далее – Помещение, именуемый(ая) в дальнейшем – «Собственник», с одной стороны, и **ООО «ЭкоМир»**, в лице Генерального директора Новгородова Вячеслава Александровича, действующего на основании Устава и Лицензии №428 от 30 апреля 2015 года, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. **ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ**

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

**Многоквартирный дом** – жилой дом, расположенный по адресу: Московская область, г. Звенигород, ул. Спортивная, д.12, единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (Помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников.

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

**Общее имущество в многоквартирном доме** — принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном 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), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного 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 данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Состав Общего имущества определяется в соответствии с п.1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ. Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме приведен в Приложении № 1 к настоящему Договору.

**Собственник** - лицо, владеющее на праве собственности жилым/нежилым помещением находящимся в многоквартирном доме по адресу: Московская область, г. Звенигород, ул. Спортивная, д.12. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и Общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения. Собственник является потребителем жилищных и коммунальных услуг.

**Наниматель** – лицо, которому предоставлено жилье в пользование или во владение и пользование на условиях договора найма или социального найма.

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

**Коммунальные услуги** – предоставляемые Собственникам услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, отоплению, электроснабжению.

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

**Текущий ремонт** - комплекс строительных и организационно-технических мероприятий по устранению неисправностей (восстановлению работоспособности) элементов здания и поддержанию эксплуатационных показателей в Многоквартирном доме, общих коммуникаций, объектов придомовой территории. Перечень работ по Текущему ремонту установлен в Приложении № 2 к настоящему Договору и может быть изменен по решению общего собрания Собственников путем подписания изменений и дополнений к Приложению № 2 к настоящему Договору.

**Плата за жилое помещение** – плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

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

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

**Управляющая компания** — [общество с ограниченной ответственностью](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9E%D0%B1%D1%89%D0%B5%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%BE_%D1%81_%D0%BE%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%87%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D0%B9_%D0%BE%D1%82%D0%B2%D0%B5%D1%82%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C%D1%8E), и имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами.

**Ресурсоснабжающие организации -** организации, предоставляющие Коммунальные ресурсы Собственникам и лицам, пользующимся помещениями Собственника.

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

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

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   1. Управляющая организация по заданию Собственника обязуется оказывать комплекс работ и услуг по управлению многоквартирным домом, включающий оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома по адресу: Московская область, г. Звенигород, ул. Спортивная, д.12, а также обеспечивать предоставление в жилые и нежилые помещения в Многоквартирном доме, являющиеся собственностью Собственника (далее — Помещения), коммунальных услуг, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, а Собственник обязуется оплачивать вышеуказанные услуги в соответствии с установленными тарифами.
   2. Стороны при исполнении настоящего Договора руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными законодательными актами Российской Федерации и Московской области, а так же условиями настоящего договора.
   3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме (далее – Общее имущество) определяется статьей 36 главы 6 Жилищного кодекса РФ, Постановлением Правительства №491 от 13 августа 2006 года и указан в приложении 1 к Договору, в пределах границ эксплуатационной ответственности.
   4. Выполнение работ и оказание услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, предусмотренных в Приложении № 2 к настоящему Договору, с периодичностью, предусмотренной законодательством РФ, правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда, техническими регламентами, а также в случае принятия общим собранием Собственников соответствующего решения.

Указанный перечень изменяется Управляющей организацией в следующих случаях:

* + 1. На основании соответствующего решения общего собрания Собственников помещений Многоквартирного дома, при изменении состава общего имущества в Многоквартирном доме или с учетом иных законных обстоятельств;
    2. В одностороннем порядке в случае изменения действующего законодательства, в том числе Жилищного кодекса РФ и нормативных правовых актов Российской Федерации и Московской области, регулирующих вопросы управления, содержания, текущего ремонта многоквартирного дома, а также в случае изменения тарифов на оплату коммунальных платежей.

Об изменении перечня Управляющая организация обязана уведомить Собственника в двухнедельный срок до момента внесения изменений в состав соответствующих работ.

* 1. Оказание дополнительных платных услуг по письменному соглашению Сторон в соответствии с прейскурантом Управляющей организации.
  2. Осуществление самостоятельного выбора специализированных Обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров на условиях настоящего Договора.
  3. Представление интересов Собственника в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и других органах, в судах общей юрисдикции, арбитражных судах, перед Ресурсоснабжающими, Обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора без специальных доверенностей.
  4. Все работы и услуги по настоящему Договору осуществляются в границах эксплуатационной ответственности Управляющей организации согласно Акту (Приложение № 3).
  5. Все случаи ремонта Общего имущества Многоквартирного дома, подпадающие под понятие гарантийный ремонт, осуществляются в рамках соответствующих договорных обязательств. В этих случаях Управляющая организация обязана совершить все необходимые действия по вызову соответствующей организации.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
   1. **Управляющая организация обязана:**
      1. Принять полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п.2.1. настоящего Договора.
      2. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, включая управление Многоквартирным домом, а также проведение текущего ремонта общего имущества в данном доме, в том числе обеспечивать предоставление услуг по содержанию придомовой территории, уборке общего имущества в соответствии с требованиями действующего законодательства.
      3. Ежегодно представлять График планово-предупредительного Текущего ремонта Общего имущества Объекта на следующий календарный год в соответствии с требованиями, установленными законодательством РФ и настоящим Договором. При этом Управляющая организация вправе самостоятельно изменять порядок и сроки выполнения этих работ и услуг, исходя из финансовой и производственной целесообразности.
      4. В случае привлечения третьих лиц согласно условиям настоящего Договора контролировать исполнение ими договорных обязательств.
      5. Принять показания индивидуальных приборов учета электроэнергии и иных приборов индивидуального учета Помещения, зафиксированные всеми поквартирными актами, а также показания приборов учета электроэнергии, холодного, горячего водоснабжения, отопления Общего имущества Многоквартирного дома, зафиксированные двухсторонними актами, подписанными уполномоченными представителями застройщика и Исполнителя являются первоначальными показаниями для коммерческого учета.

Получить от Собственника Помещения акт о снятии показаний индивидуальных приборов учета Помещения, подписанный представителем застройщика и Собственником.

* + 1. Заключать от имени и за счет Собственника со специализированными Обслуживающими, Ресурсоснабжающими организациями, в том числе с иными организациями, выполнение работ/оказание услуг которых не входит в плату за техническое обслуживание Объекта, а также осуществлять контроль совместно с Собственниками за качеством и количеством оказанных услуг/выполненных работ с правом подписания соответствующих актов.
    2. Производить начисление платежей, установленных настоящим Договором, обеспечивая выставление соответствующего счета в срок до 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем.
    3. Своевременно информировать Собственника об изменении тарифов, на основании которых начисляется плата за жилищные и Коммунальные услуги (ресурсы) в течение десяти рабочих дней после поступления в установленном порядке Управляющей организации соответствующего акта органа местного самоуправления, а также об изменении иных платежей по настоящему Договору, путем размещения информации на информационном стенде.
    4. Совместно с Собственником осуществлять контроль за качеством и количеством услуг, предоставляемых Ресурсоснабжающими и Обслуживающими организациями.
    5. Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по настоящему Договору в зависимости от фактического состояния Общего имущества, объема поступивших средств Собственника и производственной целесообразности.
    6. Осуществлять приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по договорам, заключенным во исполнение настоящего договора, с правом подписания соответствующих актов.
    7. В случае необходимости письменно информировать Совет дома о состоянии общего имущества Многоквартирного дома, а также представлять соответствующие предложения о текущем ремонте общего имущества Многоквартирного дома Совету дома и на общем собрании Собственников помещений.
    8. В случае причинения вреда Общему имуществу третьими лицами подавать в установленном порядке соответствующие заявления в органы МВД, а также составлять соответствующие акты.
    9. Предупреждать Собственника о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием Помещения не по назначению.
    10. Заключить за счет Собственника договор на охрану Общего имущества Многоквартирного дома, расходы по которому включаются в расчет ежемесячной платы за 1 кв.м. обшей площади Помещения по настоящему Договору. При этом такой договор не предполагает сдачу под охрану Помещений и иного имущества, принадлежащего Собственникам.
    11. Принять, надлежащим образом вести и хранить техническую, проектную, исполнительную и иную документацию на Многоквартирный дом (в т.ч. на системы водо- и теплоснабжения, вентиляции, лифты и другие объекты Общего имущества), внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.
    12. Хранить копии правоустанавливающих документов на Помещения, копий документов, подтверждающих право Собственников на Помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в Помещениях.
    13. Осуществлять ведение бухгалтерской, статистической и иной документации с учетом текущих изменений, связанных с изменением количества жильцов, предоставляемых льгот и субсидий.
    14. Рассматривать обращения Собственника по вопросам, связанным с исполнением Договора, в том числе с содержанием и текущим ремонтом общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлением коммунальных услуг.
    15. Отчет Собственникам о выполнении условий настоящего Договора за предыдущий год предоставляется в течение первого квартала текущего года. Указанные отчеты предоставляются по форме, указанной в Приложении № 4 к настоящему Договору путем размещения на информационном стенде, официальном сайте управляющей компании ук-экомир.рф.
    16. За 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора представлять отчет Собственнику о выполнении условий настоящего Договора, а также передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу Собственников жилья либо жилищному кооперативу, или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо (в случае непосредственного управления таким домом Собственниками помещений в таком доме) одному из данных Собственников, указанному в решении Общего собрания данных Собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.
    17. Заключить договор на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию. Обеспечить наличие в общедоступных местах информации о телефонах аварийных служб и других специалистов Управляющей организации.
  1. **Управляющая организация вправе:**
     1. Выполнять работы и оказывать услуги по настоящему Договору самостоятельно в полном объеме, или частично, путем привлечения третьих лиц.
     2. Принимать участие в общих собраниях Собственников и вносить предложения по вопросам, которые на них обсуждаются.
     3. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке Помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению.
     4. В порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, принимать меры по взысканию задолженности Собственников по оплате за услуги и работы по настоящему Договору и прочим согласованным Сторонами услугам.
     5. Представлять интересы Собственников по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, Коммунальными и прочими услугами.
     6. Производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в Помещениях Многоквартирного дома, поставив в известность Собственника о дате и времени осмотра путем вывешивания соответствующего объявления в общедоступных местах, а также в любое время для ликвидации аварийных ситуаций. В случае отсутствия сведений о местонахождении Собственника вскрывать при необходимости любые Помещения в аварийных ситуациях в присутствии представителей МЧС, правоохранительных органов, или представителей Обслуживающих/Ресурсоснабжающих организаций, с составлением соответствующего акта.
     7. В случае угрозы безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности Общего имущества Многоквартирного дома перераспределять имеющиеся средства и выполнять работы, в том числе не предусмотренные настоящим Договором, в пределах приостановки развития процесса нанесения ущерба настолько, насколько это необходимо, учитывая наличие соответствующих лицензий и специалистов у Управляющей организацией, с последующим письменным уведомление Собственника в течение 10 дней с момента начала проведения соответствующих работ путем вывешивания соответствующего объявления в общедоступных местах. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших по настоящему Договору.
     8. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к Общему имуществу Многоквартирного дома для выполнения услуг и работ в соответствии с настоящим Договором. Использование указанных помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо организациями, привлеченными для выполнения работ Управляющей организацией.
     9. Проводить проверку работы установленных приборов индивидуального учета и сохранности их пломб, а также снятие показаний индивидуальных приборов учета.
     10. Распоряжаться средствами, полученными за счет экономии предоставляемых жилищных и прочих услуг (ресурсосбережение, минимизация затрат, перерасчеты платежей и др.) и при реализации полномочий до конца финансового года, а также при составлении сметы расходов на последующий год и направлять указанные денежные средства на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных и прочих услуг, возмещение убытков по актам вандализма, ликвидаций аварий и т.п. При этом 25% (двадцать пять процентов) от общей суммы указанных средств ежегодно составляют вознаграждение Управляющей организации.
     11. Распоряжаться Общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота Общего имущества на Содержание, Текущий ремонт, а также иные цели в соответствии с решением Общего собрания Собственников.
     12. Совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на Управление Многоквартирным домом в соответствии с решениями Собственников.
     13. Предоставлять в случае их отсутствия иные услуги или обеспечение возможности их получения (радиовещание, телевидение, интернет, установка и эксплуатация систем видеонаблюдения, домофон, кодовый замок двери подъезда и т.п.), предусмотренные решением общего собрания Собственников Помещений в Многоквартирном доме.
     14. Предоставлять Собственникам предложения по вопросам модернизации, приращения, реконструкции Общего имущества.
  2. **Собственник обязуется:**
     1. Передать Управляющей организации полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п.2.1. настоящего Договора.
     2. При вступлении в право владения помещением вызвать представителя Управляющей организации для снятия показаний индивидуальных приборов учета Помещения, с обязательным оформлением трехстороннего акта, подписанного уполномоченными представителями Управляющей организации, застройщика и Собственником.

Передать Управляющей организации двухсторонний (трехсторонний) акт о снятии показаний индивидуальных приборов учета Помещения.

* + 1. В установленном настоящим Договором порядке, сроке и полном объеме вносить плату за жилое помещение, коммунальные услуги (ресурсы) с момента возникновения законного права владения и пользования Помещением, а также единовременные взносы, согласованные Сторонами, прочие услуги и иные предусмотренные настоящим Договором платежи.
    2. Использовать Помещение по назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.
    3. Бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям, а также обеспечивать сохранность Общего имущества Многоквартирного дома, находящегося в принадлежащем ему Помещении(ях). Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.
    4. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к Общему имуществу.
    5. Соблюдать Правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами.
    6. Проводить реконструкцию, переустройство или перепланировку Помещения, в том числе балконов и лоджий, переустановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования в порядке, предусмотренном законодательством РФ и с согласованием с Управляющей организацией, только после государственной регистрации права собственности на Помещение. При производстве в Помещении  ремонта, переустройства, реконструкции, перепланировки, а также переустановки, либо установки дополнительного сантехнического и иного оборудования, согласовать с Управляющей организацией соответствующий проект, а также заключить с подрядчиком (Исполнителем), производящим вышеуказанные работы, трехсторонний договор с участием Управляющей организации, либо при невозможности заключения трехстороннего договора, письменно согласовать производство вышеуказанных действий с Управляющей организацией.
    7. В случае изменения планировочной структуры квартиры необходима разработка проекта перепланировки квартиры, выполненного специализированной проектной организацией, имеющей соответствующие разрешения. При этом изменение места размещения кухонь и санузлов не допускается.
    8. В случае изменения планировочной структуры квартиры предоставить Управляющей организации копию Технического паспорта БТИ на Помещение.
    9. Получить ключи от Помещения в соответствии с условиями п.3.1.5. настоящего Договора.
    10. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.
    11. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ. В случае отсутствия таких сведений Управляющая организация вправе вскрыть Помещение в аварийных ситуациях в присутствии представителей правоохранительных органов и аварийной бригады, с составлением соответствующего акта.
    12. Допускать в Помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов контроля и учета только в случае информирования Управляющей организацией о дате и времени проведения таких работ.
    13. Не передавать предусмотренные п.2.1. настоящего Договора права другим Управляющей организацией организациям в период действия настоящего Договора.
    14. В течение 7 (семи) рабочих дней с момента государственной регистрации права собственности на Помещение предоставить Управляющей организации копию свидетельства о регистрации такого права и оригинал для сверки, а также в случае проведения переустройства и (или) перепланировки Помещения в течение 7 (семи) рабочих дней с момента внесения изменений в данные технической инвентаризации передать Управляющей организации копию плана БТИ на Помещение.
    15. При отчуждении Помещения третьим лицам, путем уступки прав на Помещение, по договору купли-продажи Помещения или иным способом, продажи Помещения или иным способом, предоставить Управляющей организации копии документов, на основании которых произошла смена Собственника помещения.
    16. Не производить переустройство, реконструкцию, перепланировку Помещений Многоквартирного дома, изменение нагрузки на электрическую сеть Помещения в сторону увеличения или перераспределения нагрузок по фазам; переоборудование, остекление балконов и лоджий, переустановку или установку дополнительного санитарно-технического или иного оборудования, в том числе не подключать и не использовать дополнительные секции приборов центрального отопления, не проектную регулирующую и запорную арматуру, и другие работы без получения разрешения в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ.
    17. При проведении Собственниками работ по ремонту, переустройству и перепланировке Помещения дополнительно оплачивать Управляющей организации вывоз крупногабаритных и строительных отходов.
    18. Соблюдать следующие требования:

1. Не производить перенос инженерных сетей;
2. Не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
3. Не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче Помещения или конструкций Многоквартирного дома;
4. 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 коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы; правильно содержать балконы, лоджии, эркеры: не допускать размещения громоздких, тяжелых вещей, не захламлять, не загрязнять, не производить застройку межбалконного пространства;
5. Не допускать крепления к стенам, балконам, лоджиям и эркерам Многоквартирного дома различных растяжек, подвесок, указателей, флагштоков, установки кондиционеров, антенн без получения согласований и разрешений в порядке, установленном действующим законодательством;
6. 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, строго соблюдать правила пользования лифтом;
7. Не допускать мытье автомашин и сжигание мусора и всех видов отходов на придомовой территории;
8. Принимать все необходимые меры по обеспечению сохранности противопожарного оборудования, находящегося в Помещении и коридорах общего пользования;
9. Не использовать мусоропровод для выброса строительного и иного крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
10. Не допускать повышенного шума и вибрации при производстве ремонтных и иных работ в соответствии с Законом МО от 07.03.2014г. №16/2014-ОЗ «Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории МО».
11. Не подключать к электрической сети электроприборы и электрооборудование, мощность которых превышает максимально разрешенную мощность для внутриквартирных сетей (10 кВТ);
12. Не допускать несанкционированный проход в места служебного пользования, информировать Управляющей организацией обо всех ставших ему известных фактах несанкционированного проникновения в целях обеспечения сохранности оборудования и предотвращения возможности совершения террористических актов.
13. Соблюдать Правила проведения ремонтно-отделочных работ и Правила пользования жилым помещением (Приложение №6 и Приложение №7), а также требования Строительных норм и правил (СНиП), Свода правил по безопасности эксплуатации электроустройств, требования органов Архитектуры и градостроительства, в том числе: выполнять электромонтажные работы только специалистами, имеющими соответствующий  допуск, с участием либо согласованием главного инженера, находящегося в штате Управляющей организации; выполнять работы, связанные с изменением проектных решений в системах отопления, кондиционирования, водоснабжения, канализации и электроснабжения только в соответствии с проектом, согласованным в органах Архстройнадзора, уведомив о начале производства работ Управляющую организацию; при производстве в Помещении  ремонта, переустройства, реконструкции, перепланировки, а также переустановки либо установки дополнительного сантехнического и иного оборудования, предоставить в Управляющую организацию список работников, выполняющих данные работы; не производить работ, не устанавливать устройств (технических, бытовых, электронных, и т.п.), которые могут повлечь изменение вешнего вида фасада здания.
    * 1. Исключен (протокол общего собрания собственников от 21.03.2015 года).
      2. Пользователи, проживающие совместно с Собственником, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, установленные настоящим Договором.
      3. Принимать участие в реализации мероприятий, проводимых Управляющей организацией по ресурсосбережению, в том числе не превышать лимиты на водопотребление, постоянно контролировать, чтобы двери и окна в течение всего отопительного сезона в Помещении и местах общего пользования были закрыты, не допускать размораживания трубопроводов и других действий, способных негативно отразиться на ресурсосбережении Многоквартирного дома в целом.
      4. Собственник гарантирует Управляющей организации, что сделка, заключенная по приобретению его прав на Помещение, совершена в полном соответствии с законодательством РФ, и у третьих лиц нет на момент заключения настоящего Договора каких бы то ни было прав на Помещение, что оно в споре и под арестом не состоит, свободно от долгов и обязательств третьих лиц, в том числе не переуступлено.
      5. Собственник вправе решить на первом общем собрании Собственников вопрос о заключении договора страхования Общего имущества Многоквартирного дома.
      6. Выполнять иные предусмотренные действующим законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования.
      7. При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей организации и впоследствии обновлять в течение 3 (Трех) дней с момента их изменения следующие сведения:

- о количестве Пользователей, проживающих совместно с Собственником, зарегистрированных по месту жительства в Помещении, а также временно проживающих в нем Пользователей (для нежилых помещений – «работающих») для проведения расчетов по настоящему Договору;

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

- о проводимых с Помещением(ями), указанным в преамбуле настоящего Договора, сделках, влекущих смену Собственника Помещения.

Предоставить Управляющей организации копии договора купли-продажи Помещения, коммерческого найма, аренды или другие документы, подтверждающие смену права Собственника или владельца, а также оригинал соответствующего документа для сверки с обязательным указанием количества Пользователей.

* + 1. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией неустановленных настоящим Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника или иныхПользователей проживающих совместно с Собственником, либо в связи с нарушением ими пп. 3.3.12., 3.3.19., 3.3.34., 3.5.1. – 3.5.4. настоящего Договора, указанные работы и произведенные затраты проводятся за счет виновного лица.
    2. В случае, если принадлежащее Собственнику Помещение(я) передано на законных основаниях третьему лицу по договору коммерческого найма, или аренды Помещения, или на иных законных основаниях, вся ответственность за исполнение настоящего Договора, включая оплату по Договору, лежит на Собственнике Помещения(й).
    3. При заключении договора коммерческого найма (поднайма), и/или аренды, и/или субаренды Собственник обязан предоставить сведения Управляющей организации о количестве Пользователей, получивших право пользования Помещением.
    4. Предоставить Управляющей организации до подписания настоящего Договора копии следующих документов:

- договор купли-продажи квартиры, акт приема передачи квартиры, иной документ-основание государственной регистрации права собственности, документ, подтверждающий право собственности на Помещение;

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

Для Собственника – физического лица дополнительно предоставить копии следующих документов:

- паспорт;

Для Собственника – юридического лица дополнительно предоставить надлежащим образом заверенные:

- копии свидетельств о государственной регистрации юридического лица и постановке на учет в налоговом органе;

- выписку из решения учредителя Собственника о назначении Генерального директора;

- Устав Собственника.

* + 1. Предоставлять Управляющей организации до 25 числа текущего месяца сведения индивидуальных приборов учета.
    2. В случае выполнения работ, указанных в п.3.2.7. настоящего Договора, Собственник обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления возместить расходы, начисленные на основании соответствующих актов и сметы выполненных работ.
    3. С целью обеспечения безаварийной работы системы канализации, для предотвращения

заиливания, зажиривания, закупорки трубопроводов, агрессивного влияния на материал труб, колодцев, технического оборудования, а также защиты системы канализации от вредного воздействия загрязняющих веществ и обеспечения здоровья персонала, обслуживающего систему канализации, запрещается сброс в систему канализации следующих загрязняющих веществ:

-веществ, способных засорять трубопроводы, колодцы, решетки или отлагаться на стенках трубопроводов, колодцев, решеток (окалина, известь, песок, асбест, гипс, цемент, клей, металлическая стружка, каныга, волокно, грунт, строительный и бытовой мусор, производственные и хозяйственные отходы и т.п.);

-веществ, оказывающих разрушительное и повышающее износ воздействие на материал трубопроводов, оборудования и других сооружений системы канализации (кислоты, щелочи, нерастворимые жиры (в том числе жировые корки, спайки, пленки), масла, смолы, краски, лаки, водоэмульсионные краски, мазут и т.п.;

-веществ, способных образовывать в канализационных сетях и сооружениях токсичные газы (сероводород, сероуглерод, окись углерода, циановодород, пары летучих ароматических углеводородов и др.) и другие взрывоопасные и токсичные смеси, а также горючих примесей, токсичных и растворенных газообразных веществ (в частности, растворители: бензин, керосин, диэтиловый эфир и др. в том числе электролиты;

-опасных бактериальных веществ, вирулентных и патогенных микроорганизмов, возбудителей инфекционных заболеваний и т.п.

* 1. **Собственник вправе:**
     1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри помещения, а после государственной регистрации права собственности на Помещение – владеть, пользоваться и распоряжаться Помещением.
     2. В пределах предоставленных Управляющей организации полномочий и в пределах объёма финансирования (оплаты услуг) требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией его обязанностей по настоящему Договору.
     3. Требовать от Управляющей организации в установленном порядке перерасчета платы за жилое помещение в связи с несоответствием услуг и работ по Содержанию и Текущему ремонту перечню, составу и периодичности, а также при условии предоставления подтверждающих документов установленного образца в соответствии с установленным Правительством РФ порядком перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия (но не менее одного месяца) одного, нескольких или всех Пользователей Помещения.
     4. Требовать от Управляющей организации предоставления отчёта о выполнении своих обязанностей в соответствии с п. 3.1.10. настоящего Договора.
     5. Установить при наличии технических возможностей за свой счет индивидуальные приборы учёта воды и тепловой энергии, предварительно согласовав такую установку в порядке, установленном действующим законодательством.
     6. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.
  2. **Собственник не вправе:**
     1. Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к Общему имуществу, а также иного Общего имущества.
     2. Допускать установку самодельных предохранительных устройств в электрощитах, осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в Многоквартирном доме порядок распределения потребленных Коммунальных услуг (ресурсов), приходящихся на его Помещение.
     3. Подключать и использовать приборы и оборудование, а также использовать материалы для проведения ремонтно-строительных работ в Помещении, не отвечающие санитарно-гигиеническим нормативам и не имеющие технических паспортов, сертификатов соответствия.
     4. Совершать самостоятельные действия, связанные с отключением Многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

1. **РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ**
   1. Цена Договора определяется как сумма общих ежемесячных выплат (далее по тексту - Общая ежемесячная плата) по настоящему Договору, за исключением общей стоимости Коммунальных услуг (отопление, ХВС, ГВС, водоотведение), по которым Управляющая организация участвует в расчетах.

Общая ежемесячная плата определяется как сумма денежных средств, состоящая из следующих выплат из расчета на один кв. метр:

1. За жилое помещение по ставкам и тарифам, установленным и действующим на территории городского округа Звенигород, по видам благоустройства: содержание Общего имущества Многоквартирного дома, содержание придомовой территории, освещение мест общего пользования, содержание мусоропроводов, лифтов, Текущий ремонт Общего имущества, техническое обслуживание инженерного оборудования конструктивных элементов Многоквартирного дома, техническое обслуживание ВДГО, противопожарные мероприятия, очистка вентиляционных каналов, очистка дымоходов, общехозяйственные расходы, услуги расчетного центра и управления;
2. За антенну;
3. За охрану Общего имущества Многоквартирного дома;
4. За домофон;
5. другие выплаты, установленные соглашением Сторон, а также за Коммунальные услуги (отопление,

ХВС, ГВС, водоотведение, вывоз и захоронение ТКО). Расчет оплаты осуществляется в соответствии с действующим законодательством РФ.

Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета, рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета, либо их неисправности - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти Московской области, органами местного самоуправления городского округа Звенигород в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Все указанные платежи начисляются в соответствии с Приложением № 5 к настоящему договору.

*Примечание:* в случае, если какая-то из перечисленных выше услуг не предоставляется, плата за нее не взимается.

* 1. Размер общей ежемесячной платы за жилое Помещение может быть изменен Управляющей организацией с 1 (первого) января каждого календарного года, а также в течение календарного года в случае и по следующим основаниям:

- изменение в установленном порядке тарифов на жилищные услуги;

- повышение уровня инфляции на 5%, влияющие на исчисление расходов на управление;

- увеличение расходов на содержание коммунальных транспортных средств;

- увеличение расходов по оплате по договору охраны Объекта;

- и иные причины по согласованию Сторон.

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

* 1. Стоимость дополнительных платных услуг является договорной ценой и устанавливается Управляющей организацией самостоятельно.
  2. Размер платы за Коммунальные услуги (ресурсы) рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законом. При отсутствии индивидуальных приборов учета и до ввода их в эксплуатацию размер платы за Коммунальные услуги (ресурсы) определяется, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных органом местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законом.
  3. Единовременный взнос на вывоз строительного мусора, дополнительную уборку мест общего пользования (коридоров, лестничных маршей, лифтов, придомовой территории) в период проведения ремонтно-строительных работ по доведению Помещений до состояния, пригодного для использования по целевому назначению, устанавливается в размере 80,0 руб. (восемьдесят рублей 00 копеек) за 1 кв.м. общей площади Помещения и вносится Собственником единовременно пропорционально общей площади Помещения Собственника в день заключения настоящего Договора на основании выставленных ему платежных документов путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации.
  4. Стоимость услуг охраны (консьержа) начисляется ежемесячно в размере 9**,**0 руб. (девять рублей 00 копеек) за 1 кв.м. общей площади Помещения Собственника.
  5. Собственник ежемесячно не позднее 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за истекшим, в установленном настоящим Договором размере, производит согласно условиям настоящего Договора платежи на основании выставляемых ему платежных документов на расчетный счет Управляющей организацией.
  6. Стоимость согласованных Сторонами прочих услуг, в том числе страхование лифтов, вносится в порядке, установленном Сторонами.
  7. Собственник обязуется в день заключения настоящего Договора внести единовременно, за 2(два) месяца, исчисляемых с момента подписания настоящего Договора, плату за Коммунальные услуги (ресурсы), плату за жилое помещение, за антенну, домофон, охрану Общего имущества Многоквартирного дома в размере, установленном разделом 4 настоящего Договора, на основании выставленных ему Управляющей организацией платежных документов.
  8. По истечении двух месяцев, указанных в п.4.9. настоящего Договора Собственник вносит ежемесячно платежи в соответствии с условиями настоящего Договора.
  9. Неиспользование Помещения не является основанием для невнесения платы по настоящему Договору (п. 11.ст.155 Жилищного кодекса РФ). При временном отсутствии Собственника, Пользователей перерасчет платежей осуществляется в порядке, установленном действующими нормативно-правовыми актами, условиями настоящего Договора. Перерасчет платы за услуги расчетного центра, управления, техническое обслуживание, текущий ремонт Общего имущества не производится.
  10. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги у Собственника возникает с момента передачи Помещения по акту приема-передачи.
  11. В случае расторжения Договора на основании п.6.1., Собственник обязан погасить имеющуюся задолженность в течении 30 (тридцати) дней.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
   1. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренным настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.
   2. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств Управляющая организация несет ответственность в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему договору. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный Общему имуществу Многоквартирного дома в результате его действий или бездействия в размере реального ущерба.
   3. Управляющая организация не несет ответственность:

* По срокам, объему и качеству услуг и работ по Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества при не предоставлении ему документов, указанных в п. 3.1.16. настоящего Договора, в течение всего периода до даты их предоставления;
* По обязательствам третьих лиц, в том числе по обязательствам застройщика и подрядчиков, осуществлявших строительство Многоквартирного дома;
* По обязательствам Собственника, в том числе по обязательным платежам: плате за Содержание, Текущий ремонт Общего имущества, а также за Коммунальные услуги;
* За противоправные действия (бездействия) Собственников и Пользователей;
* За все виды ущерба, возникшие не по вине Управляющей организацией или не по вине его работников, в том числе аварий, произошедших не по вине Управляющей организацией (залив, вандализм, поджог, кража и т.д.);
* За использование Собственником Общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
* За техническое состояние Общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего Договора;
* За ненадлежащее содержание Общего имущества Многоквартирного дома, если Собственники помещений не профинансировали его Содержание, Текущий ремонт в полном объеме.
  1. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения Собственником предусмотренных разделом 4 настоящего Договора платежей Управляющая организация вправе предъявить ему требование об уплате неустойки (пени) в соответствии со статьей 14 Жилищного кодекса РФ. При предъявлении Управляющей организацией указанного требования, Собственник обязан уплатить неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки платежа. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.
  2. В целях недопущения превышения лимитов по водопотреблению, водоотведению при выявлении Управляющей организацией фактов проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по настоящему Договору, Управляющая организация, после соответствующей проверки, составления соответствующего акта и вручения второго экземпляра такого акта Собственнику, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.
  3. При нарушении Собственником или иным Пользователем обязательств, предусмотренных настоящим Договором, он несет полную ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.
  4. Собственник и иные Пользователи несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.
  5. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение, а также их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.
  6. Сторона, для которой возникли обстоятельства непреодолимой силы, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

1. **СРОК ДЕЙСТИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**
   1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами и действует до принятия общим собранием Собственников Помещений в Многоквартирном доме решения об изменении способа управления Многоквартирным домом или о смене Управляющей организации, но не более пяти лет. Обязанность по оплате жилого/нежилого помещения и содержания общедомового имущества возникает с момента фактического приема-передачи жилого/нежилого помещения.
   2. При отсутствии письменного заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия, такой Договор считается продлённым на тот же срок и на тех же условиях.
   3. В случае расторжения настоящего Договора Собственник обязан известить Управляющей организацией за три месяца до даты расторжения и компенсировать убытки Управляющей организацией.
   4. Настоящий Договор считается расторгнутым с Собственником с момента прекращения права собственности на Помещение в Многоквартирном доме, произведения полного расчета с Управляющей организацией по настоящему Договору при предоставлении Управляющей организации подтверждающих документов и подписания Сторонами соответствующего соглашения.
   5. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, указанным в п.6.1. настоящего Договора, Управляющая организация обязан, за 30 (тридцать) дней до прекращения его действия, передать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные документы, связанные с его управлением одному из Собственников, указанному в решении Общего собрания Собственников о выборе ответственного Собственника в получении технической документации на Многоквартирный дом в связи с расторжением.
2. **РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**
   1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются сторонами путем переговоров.
   2. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту исполнения договора.
3. **ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**
   1. Настоящий Договор является Основным договором без подписания Сторонами нового документа. При этом условия заключенного Договора применяются с момента фактической передачи помещения и доли земельного участка по акту приема-передачи. Ответственность за неисполнение обязательств возникает с момента подписания акта приема-передачи.
   2. Под письменным уведомлением Собственников Стороны понимают размещение Управляющей организацией соответствующих уведомлений в общедоступных местах и по электронной почте, а после регистрации права собственности также и уполномоченному общим собранием Собственников лицу для утверждения на общем собрании Собственников Многоквартирного дома, если иное не установлено настоящим Договором.
   3. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют юридической силы.
   4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

**Приложения:**

* Приложение № 1. Перечень Общего имущества Многоквартирного дома.
* Приложение № 2. Перечень работ по Содержанию и Текущему ремонту.
* Приложение № 3. Акт разграничения ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником.
* Приложение № 4. Форма. Отчет Управляющей организации об исполнении обязательств по Договору
* Приложение № 5. Расчет ежемесячной платы за 1 кв.м. общей площади жилого помещения Многоквартирного дома.
* Приложение № 6. Правила пользования жилым помещением Многоквартирного дома.
* Приложение № 7. Правила проведения ремонтно-отделочных работ в помещениях Многоквартирного дома.

1. **РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| Гражданин(ка) РФ  **Тел.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Эл.почта\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**/** | **Управляющая организация**  **ООО «ЭкоМир»** 143180, г. Звенигород, ул. Ленина, д.28А, оф.84 ИНН 5015285510 , КПП 501501001. ОКВЭД 68.32.1 , ОКПО 34882738 ОГРН 1145032009143  р/сч.№ 40702810400360000172 в ПАО АКБ «Инвестторгбанк»  БИК 044525267, Кор.счет: 30101810645250000267  Диспетчерская: +7(495) 648-54-25  Эл.почта: [ecomir.zv@mail.ru](mailto:ecomir.zv@mail.ru) сайт: [www.ук-экомир.рф](http://www.ук-экомир.рф)  **Генеральный директор**    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/В.А. Новгородов/  м.п. |

Приложение № 1

к Договору №12.\_\_\_\_

Управления Многоквартирным домом

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.

**Перечень**

**Общего имущества Многоквартирного дома**

1. Межквартирные лестничные площадки.
2. Вестибюли.
3. Крыльцо.
4. Тамбуры.
5. Подъезды.
6. Лестницы.
7. Плафоны и светильники для уличного и внутреннего освещения.
8. Балконы, предназначенные для использования несколькими Собственниками помещений (переходные балконы «черной» лестницы).
9. Лифтовые холлы.
10. Лифты пассажирские, лифты для инвалидов и грузопассажирские лифты.
11. Лифтовые и иные шахты.
12. Коридоры.
13. Технические этажи.
14. Чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).
15. Крыши.
16. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома.
17. Служебные помещения.
18. Кладовые.
19. Подсобные помещения.
20. Пожарные и эвакуационные выходы.
21. Электрощитовые.
22. 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.
23. Прилегающий земельный участок в установленных границах, включая: элементы озеленения и благоустройства, поверхность подъездных путей, пешеходных дорожек, мест парковки, а также подземное пространство в границах дворовой территории, уличное ограждение земельного участка в установленных границах на котором расположен дом (МКД).
24. Иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на придомовом земельном участке.
25. Иные помещения в данном доме, не являющиеся частями жилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного Помещения в данном доме.

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **/** | **Управляющая организация**  Генеральный директор  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**В.А. Новгородов**/**  м.п. |

Приложение № 2 к Договору № 12.\_\_\_\_\_

Управления Многоквартирным домом

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.

**Перечень работ и услуг по управлению Многоквартирным домом,**

**Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества в нем**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| техническое обслуживание, которое включает в себя:   * устранение неисправностей внутридомовых инженерных систем; * наладку инженерного оборудования, выявленную в ходе эксплуатационного обслуживания; * технические осмотры отдельных элементов и помещений дома; * планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей; * подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации; * санитарное содержание лестничных клеток, мусоропроводов и придомовых территорий.  1. При проведении технических осмотров и обходов (комиссионных обследований): 2. Устранение неисправностей в системах водопровода и канализации; 3. Устранение неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения; 4. Устранение неисправностей электротехнических устройств; 5. Прочистка канализационного лежака; 6. Проверка исправности канализационных вытяжек; 7. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах; 8. Ремонт кровли, но не более 10% от общей площади кровли; 9. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки. 10. При подготовке Объекта к эксплуатации в осенне-зимний период: 11. Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях; 12. Ремонт кровли, но не более 10% от общей площади кровли; 13. Остекление и закрытие чердачных слуховых окон; 14. Замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и вспомогательных помещениях; 15. Ремонт, утепление и прочистка вентиляционных каналов; 16. Ремонт труб наружного водостока; 17. Установление причин подтапливания подвальных помещений. 18. Проведение следующих работ:   - надлежащее содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов (в том числе, проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений, проверка кровли на отсутствие протечек);  - надлежащее содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (в частности, проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода, удаление воздуха из системы отопления);  - работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме (в том числе, сухая и влажная уборка тамбуров, коридоров, лифтовых площадок и кабин, лестничных площадок).   1. Санитарное содержание придомовых территорий: 2. Уборка в зимний период:  * Подметание свежевыпавшего снега – 1 раз в сутки * Посыпка территорий противогололедными материалами – 1 раз в сутки * Подметание территории в дни без снегопада – 1 раз в сутки * Очистка урн от мусора – 1 раз в двое суток * Уборка контейнерных площадок – 1 раз в сутки;  1. Уборка в теплый период:  * Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см – 1 раз в сутки * Очистка урн от мусора – 1 раз в двое суток | * Промывка урн – 1 раз в месяц * Уборка газонов – 1 раз в сутки * Выкашивание газонов – 3 раза в сезон * Поливка газонов, зеленых насаждений – 2 раза в сезон * Уборка контейнерных площадок – 1 раз в сутки * Подметание территории в дни выпадения обильных осадков – 1 раз в двое суток * Стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев – 1 раз в год (с предоставлением Заказчику дендроплана и перечетной ведомости); * Протирка указателей – 4 раза в год.  1. Санитарное содержание лестничных клеток: 2. Влажное подметание лестничных площадок и маршей:  * Нижних трех этажей – 6 дней в неделю; * Выше третьего этажа – 2 раза в неделю, в домах с лифтами – 1 раз в неделю; * Влажное подметание перед загрузочными клапанами мусоропроводов – 3 дня в неделю;  1. Мытье лестничных площадок и маршей – 2 раза в месяц, в домах с лифтами – 1 раз в месяц; 2. Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов – 2 раза в месяц; 3. Мытье окон – 1 раз в год; 4. Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков – 2 раза в год; 5. Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков – 1 раз в месяц. 6. Обслуживание мусоропроводов:  * Профилактический осмотр мусоропроводов – 2 раза в месяц; * Мойка нижней части ствола и шабера мусоропровода, очистка и дезинфекция всех элементов мусоропровода, дезинфекция мусоросборников – 1 раз в месяц; * Удаление мусора из мусороприемных камер, уборка мусороприемных камер -6 раз в неделю; мойка передвижных мусоросборников – 3 раза в неделю; * Устранение засоров – по мере необходимости.  1. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным Сторонами графиком и учетом периодичности. График технических осмотров и планово-предупредительного ремонта утверждается Сторонами дополнительным соглашением к настоящему Договору. 2. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы. 3. Текущий ремонт Объекта, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным планом. План текущего ремонта Объекта, его инженерных систем и оборудования утверждается Сторонами дополнительным соглашением к настоящему Договору. 4. Управляющая организация осуществляет техническое обслуживание помещений Объекта с выполнением следующих видов работ (стоимость выполнения работ входит в оплату за техническое обслуживание): 5. Замена прокладок, сальниковых набивок, водоразборной арматуры с устранением утечки воды; 6. Установка вставки для седла клапана, полиэтиленовых насадок к вентильной головке; 7. Устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, происшедших не по вине Управляющей организацией; 8. Ремонт электропроводки в помещении Собственника в случае нарушения электроснабжения по вине Управляющей организацией. | |
| **Собственник**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **/** | | **Управляющая организация**  Генеральный директор  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**В.А. Новгородов**/**  м.п. | |

Приложение № 3

к Договору №12.\_\_\_\_

Управления Многоквартирным домом

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.

**АКТ**

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

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

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственников обозначена **ниже**.
2. Собственник, Наниматель несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника, Нанимателя (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника, Нанимателя.
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организацией (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственником, Нанимателем по настоящему Договору в соответствии с его условиями.
5. В случае ограничения Собственником, нанимателем доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника, Нанимателя.
6. При привлечении Собственником, Нанимателем сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника, нанимателя и/или Управляющей организацией, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, Нанимателя, Общему имуществу Многоквартирного дома, имуществу Управляющей организацией или третьих лиц, несет Собственник, Наниматель.

Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится в таких случаях за счет средств Собственника, Нанимателя. В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и Текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником, Нанимателем дополнительно после выставления Управляющей организацией соответствующего счета.

**Отопление** *до первого крана от вертикального стояка теплоснабжения в Помещении*

**ГВС** *до первого вентиля на стояке в Помещении*

**ХВС** *до первого вентиля на стояке в Помещении*

**КНС** *до первого раструба в Помещении*

**Электросеть** *до электросчетчика*

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **/** | **Управляющая организация**  Генеральный директор  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**В.А. Новгородов**/**  м.п. |

Приложение № 4

к Договору №12.\_\_\_\_

Управления Многоквартирным домом

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Отчет** | | | | | |
| **управляющей организации ООО "ЭкоМир" по услугам, предоставляемым за отчетный период 20\_\_\_\_\_г.** | | | | | |
| **Технические характеристики жилого фонда** | | | | | |
| **Адрес многоквартирного дома** | **143185, М.О.г. Звенигород, ул.Спортивная, д.12, общая площадь дома кв.м** | | | | |  | |
| **Техническое обслуживание жилого фонда** | | | | | | | | |  |  |
| **наименование показателей** | | **Задолженность на 01.01.20\_\_\_г.** | **Начисление платежей** | **Фактический сбор платежей, в т.ч. погашение задолженности за прошлые периоды** | **Фактические затраты Управляющей орг-ции** |  | | | | | |  |  |  |
| **Техническое обслуживание общего имущества МКД (руб/кв.м) в том числе:** | |  |  |  |  |  | |  |  |  |
| **Содержание придомовой территории МКД** | |  |  |  |  |  | |  |  |  |
| **Санитарное содержание мест общего пользования МКД** | |  |  |  |  |  | |  |  |  |
| **Освещение мест общего пользования** | |  |  |  |  |  | |  |  |  |
| **Текущий ремонт МКД** | |  |  |  |  |  | |  |  |  |
| **Техническое обслуживание инженерного оборудования и конструктивных элементов МКД (руб/кв.м)** | |  |  |  |  |  | |  |  |  |
| **Санитарно-эпидемиологические мероприятия** | |  |  |  |  |  | |  |  |  |
| **Осмотр, проверка и очистка венканалов и дымоходов МКД** | |  |  |  |  |  | |  |  |  |
| **Общехозяйственные расходы** | |  |  |  |  |  | |  |  |  |
| **Услуги управления** | |  |  |  |  |  | |  |  |  |
| **Прочие расходы** | |  |  |  |  |  | |  |  |  |
| **Содержание лифтового оборудования** | | | | | |  | |  |  |  |
| **ТО, ремонт и содержание лифтового оборудования** | |  |  |  |  |  | |  |  |  |
| **Вывоз и захоронение ТКО** | | | | | |  | |  |  |  |
| **Вывоз и захоронение ТКО** | |  |  |  |  |  | |  |  |  |
| **Антенна** | | | | | |  | |  |  |  |
| **Обслуживание антенного оборудования** | |  |  |  |  |  | |  |  |  |
| **Домофон** | | | | | |  | |  |  |  |
| **Обслуживание домофона** | |  |  |  |  |  | |  |  |  |
|  | |  |  |  |  |  | |  |  |  |
| **Расчеты с населением по коммунальным платежам** | | | | | | |  | | |  |
| **Услуги** | | **Долг на 01.01.20\_\_\_г.** | **Начислено** | **Оплачено** | **Долг на 01.01.20\_\_г.** |  | |  |  |  |
| **Теплоснабжение** | |  |  |  |  |  | |  |  |  |
| **Горячее водоснабжение** | |  |  |  |  |  | |  |  |  |
| **Холодное водоснабжение** | |  |  |  |  |  | |  |  |  |
| **Канализация, стоки** | |  |  |  |  |  | |  |  |  |
| **Электроснабжение** | |  |  |  |  |  | |  |  |  |
| **Итого** | |  |  |  |  |  | |  |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**/** | **Управляющая организация**  Генеральный директор  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**В.А. Новгородов**/**  м.п. |

Приложение № 5

к Договору №12.\_\_\_\_

Управления Многоквартирным домом

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.

**ПЕРЕЧЕНЬ**

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№**  **пп** | **Вид работ (услуг)** | **Стоимость 1 кв.м. (руб.)**  **в расчетный период** |
| 1. | *Содержание помещения:* | (по действующему тарифу, утвержденному Постановлением  Главы Городского Округа Звенигород) |
| 2. | *Вывоз и захоронение ТКО* | (Распоряжение №403-Р от 20.12.2019г. Комитета по тарифам и ценам МО на услуги региональных операторов по обращению с ТКО согласно нормам накопления мусора.) |
| 3. | *Теплоснабжение* | (по действующему тарифу, утвержденному Постановлением  Главы Городского Округа Звенигород) |
| 4. | *Содержание и ремонт пассажирских лифтов* | (по действующему тарифу, утвержденному Постановлением  Главы Городского Округа Звенигород) |
| 5. | *Антенна* | По тарифу, утвержденному общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме |
| 6. | *Обслуживание домофона* | По тарифу, утвержденному общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме |

***Примечание:***

Ежемесячная плата для Собственника и Нанимателя согласно перечня.

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **/** | **Управляющая организация**  Генеральный директор  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**В.А. Новгородов**/**  м.п. |

Приложение № 6

к Договору №12.\_\_\_\_

Управления Многоквартирным домом

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.

ПРАВИЛА

ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА

**1. Общие положения.** 1.1.Настоящие Правила определяют порядок пользования жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов, а также принадлежащими гражданам на праве собственности жилыми помещениями в многоквартирных домах (далее - жилые помещения).

1.2.Жилым помещением признается изолированное жилое помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан. 1.3.Жилое помещение предназначено для проживания граждан.

1.4.Размещение в жилом помещении промышленного производства не допускается. Жилое помещение может быть использовано проживающими в нем на законных основаниях гражданами (наряду с проживанием) для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также [требования](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=70316;fld=134;dst=100028), которым должно отвечать жилое помещение.

1.5.Право пользования жилым помещением имеют:

- наниматель жилого помещения (далее - наниматель) и члены его семьи - по договору социального найма жилого помещения;

- наниматель и граждане, постоянно проживающие с нанимателем, - по договору найма жилого помещения государственного и муниципального жилищных фондов коммерческого использования;

- наниматель и члены его семьи - по договору найма специализированного жилого помещения;

- Собственник жилого помещения и члены его семьи;

- член жилищного или жилищно-строительного кооператива и члены его семьи.

1.6.Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан и соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с настоящими Правилами.

**2. Пользование жилым помещением в многоквартирном доме Собственником жилого помещения и проживающими совместно с ним членами его семьи.**

2.1.Собственник жилого помещения в многоквартирном доме (далее - Собственник) пользуется жилым помещением по назначению и в пределах, установленных Жилищным [кодексом](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=122410;fld=134;dst=100232) Российской Федерации.

2.2.В качестве пользователя жилым помещением Собственник пользуется также общим имуществом в многоквартирном доме.

2.3.В качестве пользователя жилым помещением Собственник обязан:

а) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным [кодексом](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=122410;fld=134;dst=100232) Российской Федерации;

б) обеспечивать сохранность жилого помещения;

в) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;

г) нести расходы на содержание принадлежащего ему жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения;

д) своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги. Собственник несет иные обязанности, предусмотренные [законодательством](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=122410;fld=134;dst=100234).

2.4.Члены семьи Собственника имеют равные с ним права пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. 2.5.Дееспособные члены семьи Собственника несут солидарную с Собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи.

**3. Ответственность за несоблюдение Правил пользования жилыми помещениями.**

3.1.Нарушение настоящих Правил влечет ответственность в соответствии с [законодательством](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=122510;fld=134;dst=100451).

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **/** | **Управляющая организация**  Генеральный директор  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**В.А. Новгородов**/**  м.п. |

Приложение № 7

к Договору №12.\_\_\_\_

Управления Многоквартирным домом

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.

**ПРАВИЛА  
ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТНО-ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ В ПОМЕЩЕНИЯХ   
 МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА**

**1. Общие положения.**

1.1.Настоящие Правила проведения ремонтно-отделочных работ (далее – Правила) разработаны в целях обеспечения единого порядка при организации и проведении строительных работ, в том числе работ по переустройству, в квартирах (помещениях), находящихся в жилых многоквартирных домах.

1.2.Под переустройством понимается проведение в одном или нескольких взаимосвязанных помещениях дома мероприятий и работ по отделке, ремонту и доведению их до полной готовности.

1.3. Правила  разработаны в соответствии с законодательством Российской Федерации, регламентирующим порядок организации переустройства  помещений: Гражданским, Жилищным и Административным кодексами Российской Федерации; Постановление Госстроя РФ № 170 от 27.09.2003 г. «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»; правовые акты территориальных органов власти.   
 1.4.Настоящие Правила  регулируют правовые и имущественные отношения между Собственниками переустраиваемых помещений, организациями, осуществляющими соответствующие работы по поручению Собственников, Управляющей компании, службами технической эксплуатации, а также другими гражданами и юридическими лицами, права и законные интересы которых могут быть нарушены в ходе работ по переустройству помещений или в результате их проведения.

 1.5.Настоящие Правила предназначены для реализации законных  интересов физических и юридических лиц, владеющих помещениями в жилых многоквартирных домах, организации эффективной эксплуатации зданий, их инженерных систем и придомовой территории, обеспечения безопасности Собственников помещений, сохранности их имущества и общего имущества в многоквартирном доме.  
1. 6.Правила обязательны для всех Собственников помещений и других лиц, имеющих законные права на помещения в многоквартирном доме, а также для персонала специализированных организаций,  выполняющих ремонтно-строительные работы.

**2. Проведение ремонтно-строительных работ  в помещениях.**

2.1.При проведении ремонтно-строительных работ не допускается проведение мероприятий, нарушающих требования строительных, санитарно-гигиенических эксплуатационно-технических нормативных документов, действующих для жилых зданий.

2.2.Во время производства  работ должен быть обеспечен беспрепятственный доступ  представителей Управляющей компании в переустраиваемое помещение для контроля состояния несущих и ограждающих конструкций, звуко- и гидроизоляции, элементов общедомовых систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения, пожарной сигнализации.

2.3.При проведении работ по обустройству помещений должны применяться сертифицированные в Российской Федерации оборудование и материалы.

2.4.В жилых домах запрещается производство ремонтно-строительных работ, согласно Закону Московской области от 7 марта 2014 г. N 16/2014-ОЗ "Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории МО"

Периоды времени, в которые не допускается нарушение тишины и покоя граждан.   
Не допускается 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) и установленные [федеральным законодательством](http://base.garant.ru/12125268/18/#block_112) нерабочие праздничные дни;

-с 13.00 до 15.00 часов ежедневно. К действиям, нарушающим тишину и покой граждан, относятся:

-использование звуковоспроизводящих устройств и устройств звукоусиления, в том числе установленных на транспортных средствах. Крики, свист, пение, игра на музыкальных инструментах, повлекшие нарушение тишины и покоя граждан. Применение пиротехнических средств, повлекшее нарушение тишины и покоя граждан;

-проведение ремонтных работ, переустройства и (или) перепланировки жилых помещений, повлекшее нарушение тишины и покоя граждан. Проведение земляных, ремонтных, строительных, разгрузочно-погрузочных и иных видов работ с применением механических средств и технических устройств;

-иные действия, повлекшие нарушение тишины и покоя граждан.   
Действия, за совершение которых [Кодексом](http://base.garant.ru/12125267/2/#block_20) Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

2.5.Ключи от переустраиваемых помещений (квартир) выдаются Управляющей компанией исключительно Собственникам квартир или лицам, имеющими законные права на помещения в многоквартирном доме.

2.6. Допуск персонала подрядной организации в технические и служебные помещения многоквартирного дома при необходимости осуществляется в сопровождении представителя Управляющей компании.

2.7.Проживание/нахождение работников подрядной организации в переустраиваемых квартирах (помещениях), а также их нахождение на территории многоквартирного дома после 20-00 часов запрещается.

2.8. Персонал подрядной организации обязан находиться на территории  многоквартирного дома в опрятной одежде.

2.9.Запрещается распивать спиртные напитки, находиться в нетрезвом состоянии в переустраиваемых квартирах и местах общего пользования многоквартирного дома, включая лифты и места для курения.

2.10.При проведении ремонтно-строительных работ по переустройству помещений не допускаются снос, ослабление, уменьшение сечений монолитных элементов силового каркаса здания, устройство в них проемов, ниш, штроб, затрагивающих  арматуру, или  глубиной  более 20 мм  для прокладки трубопроводов и электропроводки к электроприборам  и электроустановочным изделиям.

2.11.Не допускается:

* разборка полная и (или) частичная несущих и ненесущих стен, устройство проемов в несущих и ненесущих стенах, закладка дверных проемов в несущих и ненесущих стенах, устройство перегородок с увеличением и без увеличения нагрузок на перекрытия;
* создание, ликвидация или изменение размеров, материала, цвета и конфигурации оконных и дверных проемов во внешних ограждающих конструкциях;
* проведение работ  влияющих на архитектурный облик здания (устройство балконов, козырьков, эркеров, превращение в эркеры существующих лоджий и балконов, устройство мансардных помещений, установка внешних блоков кондиционеров на фасадах и др.);
* изменение конфигурации переустраиваемого помещения (квартиры), при сохранении функционального назначения объекта, требующее внесение изменений в технический паспорт помещения (квартиры);
* перенос кухни на территорию жилого помещения (комнаты);
* ликвидация, перенос или зауживание каналов естественной вентиляции;
* использование лифтов для транспортировки строительных материалов и отходов  (кроме лифта, специально оборудованного для этих целей);
* загромождение и загрязнение строительными материалами и отходами эвакуационных путей и мест общего пользования в многоквартирном доме;
* проведение работ без специальных подготовительных мероприятий, исключающих протечки в смежных помещениях, образование трещин и разрушений стен, потолков;

2.12.Запрещается закрытие гидроизоляционных и теплоизоляционных покрытий, прокладок электрических, отопительных, водопроводных, дренажных и канализационных сетей без освидетельствования и оформления Управляющей компанией соответствующих актов скрытых работ.

2.13.Электроснабжение для освещения и подключения строительного инструмента в квартире производится от электрощита, установленного в соответствии с проектом электроснабжения. При подключении токоприемников необходимо выполнять требования Правил устройства электроустановок (ПУЭ) и Межотраслевых Правил по охране труда (правила безопасности) при эксплуатации электроустановок (МПБЭС).

 2.14.Сечения проводов и номиналы аппаратов защиты  должны соответствовать проектным  значениям.  Допускается изменение проектных характеристик по согласованию с Управляющей компанией в сторону увеличения сечения проводов, снижения номиналов аппаратов защиты, а также замена аппаратов на аналогичные сертифицированные при условии сохранении конфигурации квартирного щита и объема резервирования.

2.15.Монтаж сети электроосвещения и розеточной сети должен обеспечивать сменяемость электропроводки.  
2.16.Проведение  работ на  действующих стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения допускается только по предварительному согласованию и под контролем специалистов Управляющей компании. Заявка на отключение стояков должна быть принята диспетчером объекта минимум за 24 часа до начала  производства работ. Время отключения стояков отопления, горячего и холодного водоснабжения не должно превышать 3 часов, при этом отключение стояков отопления в отопительный период производится при температуре наружного воздуха не ниже минус 5° С.

2.17.Не допускается  изменение типа, увеличение мощности отопительных приборов, а также демонтаж и замена  запорно-регулирующей арматуры системы отопления. 2.18.Проведение газо- и электросварочных работ допускается только силами аттестованного персонала по согласованию  с Управляющей компанией.  Проведение газо- и пожароопасных работ в выходные и праздничные дни, а также в рабочие дни позже 16-00 часов не допускается.  Хранение газовых баллонов и легковоспламеняющихся жидкостей в количестве, превышающем потребность одной рабочей смены, в переустраиваемых квартирах запрещается. 2.19.Запрещается сливать в системы канализации жидкие отходы, содержащие остатки цемента, гипса, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение систем.   
Такие отходы подлежат сбору в специальные емкости, обезвоживанию и вывозу в порядке,  предусмотренном для вывоза строительного мусора.

2.20.Установка наружных блоков кондиционеров допускается в местах, предусмотренных проектом и техническими условиями на переустройство квартиры (помещения) с обязательным согласованием с Управляющей компанией.

2.21.При установке наружных блоков кондиционеров должен быть предусмотрен отвод конденсата от внешних блоков сплит-систем  во избежание солевых отложений на фасаде здания.

2.22.При проведении ремонтно-строительных работ по переустройству помещений не допускаются снос, пересечение коммуникациями и сужение сечений вентиляционных каналов, находящихся в площади помещений.

2.23.Демонтаж, перенос из проектного положения и отключение датчиков пожарной сигнализации без согласования с Управляющей компанией запрещается.

2.24.Не допускается совместная прокладка слаботочных кабельных сетей в общих закладных  с сетями электроснабжения и освещения.

2.25.Заявка-разрешение на ввоз (вывоз) строительных материалов и оборудования оформляется  у  Управляющей компании. В Заявке-разрешении указываются дата, время, характеристики ввозимого/вывозимого материала и оборудования. Вынос (вывоз) с территории многоквартирного дома материалов и имущества допускается только с письменного разрешения Управляющей компании.

2.26.Не допускается складирование материалов и оборудования:

* на разгрузочных площадках и в лифтовых холлах на срок более 3 часов;
* на путях эвакуации, в местах общего пользования, на газонах, отмостках и аварийных проездах, кроме специальных разгрузочных площадок, согласованных с Управляющей компанией.

2.27.Не допускается складирование строительного мусора в переустраиваемых помещениях  (квартирах) в количествах, превышающих  пожарные нормы.

2.28.Уборку маршрута транспортировки материалов, оборудования, мебели и мусора осуществляет персонал подрядной организации, ведущей работы в переустраиваемом помещении (квартире).

2.29.Собственники помещений и другие лица (физические и юридические), имеющие законные права на помещения в многоквартирном доме, при проведении ремонтно-строительных работ в помещениях за свой счет обязаны осуществлять вывоз образовавшегося мусора. О вывозе крупногабаритного строительного мусора Собственники помещений и другие лица (физические и юридические), имеющие законные права на помещения в многоквартирном доме, обязаны не позднее чем за 3 (три) дня письменно известить Управляющую компанию о вывозе крупногабаритного мусора, а в день вывоза мусора сообщить номер автотранспортного средства.

**3. Ответственность Собственников помещений (квартир) и подрядных организаций по переустройству помещений.** 3.1.При нарушении настоящих Правил Собственниками или подрядной организацией, ведущей работы в переустраиваемом помещении (квартире), Управляющая компания имеет право составить акт по факту нарушения с участием Собственника, представителей подрядной организации, а также, при отказе вышеуказанных лиц то составление акта, с участием лиц, являющихся Собственниками соседних (в том числе не смежных) помещений.

3.2.Акт является основанием для привлечения Собственника к ответственности, в том числе с передачей материалов на рассмотрение государственных надзорных органов и жилищной инспекции. Отказ от подписания акта Собственником переустраиваемого помещения или представителем подрядной организацией, ведущей работы в помещении (квартире), не освобождает Собственника от ответственности за последствия нарушений, зафиксированных в акте.

3.3.Собственник переустраиваемого помещения в случае причинения им или подрядной организацией, ведущей работы в его помещении (квартире), вреда в ходе проведения ремонтно-строительных или иных работ многоквартирному дому или имуществу третьих лиц, обязан полностью возместить причиненный ущерб.

3.4.В случае самовольной перепланировки помещения, Собственник обязан за свой счёт восстановить первоначальное состояние помещение, имевшееся до самовольной перепланировки.

3.5.При нарушении настоящих Правил, зафиксированных соответствующими актами,  Управляющая компания имеет право в одностороннем порядке:

* приостановить ведение работ по переустройству помещений (квартир);
* ограничить (запретить) допуск на территорию многоквартирного дома персонала подрядной организацией, ведущей работы в помещении (квартире).

3.6.До устранения Собственниками помещений выявленных нарушений допуск персонала подрядных организаций производится в переустраиваемые квартиры (помещения) в количествах, необходимых исключительно для выполнения предписания.

3.7.В случае нарушений, создающих угрозу пожара, противоправных и хулиганских действий,  представляющих опасность для жизни и здоровья людей, сотрудники службы безопасности Управляющей компании обязаны немедленно выдворять с территории многоквартирного дома работников подрядных организаций, ведущей работы в помещениях (квартирах), с немедленным извещением Собственников и составлением соответствующего акта.

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **/** | **Управляющая организация**  Генеральный директор  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**В.А. Новгородов**/**  м.п. |