**ДОГОВОР**

**УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

 **г. Химки «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года**

Акционерное общество «ТЕХНОЛОГИЯ И СЕРВИС» (АО «ТЕХНОЛОГИЯ И СЕРВИС»), далее **«Управляющая организация»,** в лице генерального директора **Герман Марии Николаевны**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющийся собственником квартиры № \_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м (далее **«Собственник»)**, расположенной по адресу: Московская обл., г. Химки, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_ этаж \_\_\_, доля в праве собственности \_\_\_%, жилая площадь квартиры \_\_\_\_ кв.м. (далее – МКД), на основании, выписка из ЕГРН № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.,

(далее «**Стороны**»), заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - **Договор**) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения внеочередного общего собрания собственников помещений от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. (протокол внеочередного общего собрания собственников помещений № \_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД.

1.3. При исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются положениями настоящего Договора и положениями:

– Жилищного кодекса Российской Федерации;

– Гражданского кодекса Российской Федерации;

– постановления Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее – Правила предоставления коммунальных услуг);

– постановления Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;

– постановления Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (далее – Правила содержания общего имущества);

– постановления Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;

– Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

– иных нормативно-правовых актов в области жилищного законодательства РФ.

В случае изменения действующего законодательства в части, затрагивающей условия Договора, положения настоящего Договора действуют постольку, поскольку не противоречат действующему законодательству РФ.

2. Предмет Договора

2.1. Управляющая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение срока действия Договора, за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, а именно:

– оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме,

– обеспечивать предоставление коммунальных услуг (холодного водоснабжения, водоотведения, горячего водоснабжения, отопления, электроснабжения) собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме (далее – потребителям),

– осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность, а Собственники помещений и пользующиеся помещениями в таком доме лица обязуются оплачивать услуги Управляющей организации в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

2.2. Управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом или с момента, указанного в протоколе общего собрания собственников помещений (ч.7 ст. 162 ЖК РФ).

2.3. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление:

- помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, холлы, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме и другое инженерное оборудование.

- кровли;

- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома ;

- ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или)

нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иныеограждающие ненесущие конструкции);

- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иноеоборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

- автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг,в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома,

включая тепловые пункты.

- внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорнорегулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другогооборудования, расположенного в этой системе.

 - внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорнойарматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного

водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

2.4. Характеристика МКД на момент заключения Договора:

а) адрес Многоквартирного дома: Московская обл., г.о. Химки, г. Химки, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_;

б) серия, тип постройки: \_\_\_\_\_\_\_\_;

в) год постройки: \_\_\_\_\_\_\_\_;

г) этажность: \_\_\_\_\_\_\_\_;

д) количество квартир: \_\_\_\_\_\_\_\_;

2.5. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме перечислены в Приложении № 1 к Договору.

2.6. Внутренние границы эксплуатационной ответственности внутридомовых инженерно-технических сетей с собственниками помещений определяются в соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса РФ и Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491.

Внешние границы общего имущества определены актами разграничения эксплуатационной ответственности с поставщиками услуг.

3. Права и обязанности Сторон

**3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями Договора, законодательством РФ и нормативными правовыми актами г. о. Химки в интересах собственников помещений и в соответствии с целями, указанными в п.2.1. Договора.

3.1.2. Обеспечивать собственными силами и/или с привлечением подрядных организаций оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с условиями Договора, а также обеспечивать предоставление коммунальных услуг в объеме и качестве, утвержденном Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

3.1.3. Проводить плановые и внеплановые общие и частичные осмотры общего имущества МКД. Результаты осмотров оформлять письменно путем составления актов осмотра в порядке, установленном Правилами содержания общего имущества. Готовить и представлять собственникам предложения по вопросам содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества в МКД.

3.1.4. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности МКД.

3.1.5. Осуществлять расчеты за предоставленные жилищно-коммунальные услуги. Оформлять платежные документы и ежемесячно до 1 числа месяца, следующего за расчетным, направлять (вручать) их собственникам и пользователям помещений в МКД. Единый платежный документ (ЕПД) должен быть оформлен в соответствии с требованиями, предъявляемыми к нему законодательством РФ.

Осуществлять доставку платежных документов для оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги.

* + 1. Принимать, хранить и передавать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением МКД документы в установленном законодательством порядке, а также осуществлять их актуализацию и восстановление (при необходимости).
		2. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, устранять аварии и выполнять заявки собственников и пользователей помещений в сроки, установленные Договором и законодательством РФ.

Информация о телефонах аварийно-диспетчерской службы размещается в местах, доступных всем собственникам помещений в МКД: на доске информации в помещениях общего пользования, а также на официальном сайте Управляющей организации (www.uk-tehservis.ru), в ГИС ЖКХ (dom.gosuslugi.ru).

* + 1. Обеспечивать устранение недостатков коммунальных услуг, недостатков услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в сроки, установленные нормативными правовыми актами РФ.
		2. Составлять по требованию собственников акты по фактам несвоевременного и (или) некачественного предоставления коммунальных услуг и выполнения работ (оказания услуг) по содержанию и ремонту общего имущества собственников в порядке и сроки, установленные действующим законодательством РФ.

При несвоевременном и (или) некачественном выполнении работ (оказании услуг) по содержанию и ремонту общего имущества, обязана уменьшить размер платы за соответствующую услугу за период, в течение которого была предоставлена услуга ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность вплоть до полного освобождения потребителя от оплаты такой услуги (работы).

* + 1. Вести реестры собственников помещений в МКД, осуществлять сбор, обновление и хранение информации о нанимателях помещений в МКД, а также о лицах, использующих общее имущество собственников помещений в МКД на основании договоров (по решению общего собрания Собственников помещений в МКД), с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных..
		2. Вести претензионную и исковую работу:

- по задолженности граждан за жилищно-коммунальные услуги в соответствии с жилищным законодательством;

- при выявлении нарушений, допущенных привлеченными третьими лицами обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников;

- в случае нарушения собственником или третьим лицом прав и интересов всех собственников помещений в МКД, в том числе вследствие причинения вреда общему имуществу собственников, нарушения порядка пользования жилым помещением, по оспариванию проведенных с нарушением законодательства Российской Федерации общих собраний собственников МКД;

- в иных случаях, предусмотренных законодательством РФ

3.1.12. В течение срока действия настоящего Договора (ежегодно не позднее окончания первого квартала текущего года) размещать на сайтах раскрытия информации (системе ГИС ЖКХ) отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору, в сроки, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.1.13. В случаях, предусмотренных законодательством РФ или Договором, осуществлять взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД, в том числе, работу по направлению копий документов, заявлений, уведомлений и др. в случаях и порядке, предусмотренных жилищным законодательством.

* + 1. Принимать и рассматривать обращения, заявки, претензии, жалобы и предложения собственников и пользователей помещений в порядке и сроки, предусмотренные законом.
		2. Проводить прием собственников и пользователей помещений по всем интересующим вопросам на территории Управляющей организации в приемные часы.
		3. Размещать обязательную к раскрытию информацию об Управляющей организации и о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии с Жилищным кодексом РФ и Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416.
		4. Прекратить предоставление коммунальных услуг, выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества Собственников, управление МКД и предъявление за эти услуги и работы платежных документов Собственникам с даты расторжения Договора по основаниям, установленным жилищным и гражданским законодательством РФ.
		5. С даты прекращения действия Договора расторгнуть в порядке и сроки, установленные законодательством договоры, заключенные Управляющей организацией с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в МКД.
		6. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников помещений только для выполнения работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией для выполнения работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящихся в договорных отношениях с Управляющей организацией. Иное использование общего имущества многоквартирного дома допускается только на основании решения общего собрания собственников помещений под контролем совета многоквартирного дома.
		7. Осуществлять по заявлению собственника ввод в эксплуатацию индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (далее – ИПУ) коммунальных услуг с составлением соответствующего акта. В акте ввода в эксплуатацию индивидуального (квартирного) прибора учета в обязательном порядке указываются начальные показания такого прибора.

Также Управляющая организация обязана осуществлять ввод в эксплуатацию ИПУ после его ремонта, замены и поверки в срок и порядке, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг.

* + 1. При направлении своих представителей обязать их предъявлять документы, подтверждающие их личность и наличие у них полномочий на доступ в жилое помещение собственника для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности показаний ИПУ, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг и настоящим Договором.

Наличие полномочий у представителя Управляющей организации подтверждается удостоверением организации и/или нарядом, приказом, заданием, доверенностью Управляющей организации о направлении такого лица в целях проведения указанного вида работ.

* + 1. Осуществлять взаимодействие с членами совета МКД в порядке, установленном законодательством и условиями настоящего Договора, в том числе по следующим направлениям:

а) совместное обсуждение планирования и организации содержания и ремонта общего имущества собственников МКД,

б) осуществления контроля за оказанием услуг и выполнением работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД, за качеством предоставляемых коммунальных услуг.

в) по иным вопросам.

* + 1. Представлять интересы всех собственников во взаимодействии с третьими лицами по вопросам управления МКД в целях исполнения своих обязательств по настоящему Договору.
		2. Осуществлять иные действия, предусмотренные законодательством РФ.

**3****.2. Управляющая организация вправе:**

* + 1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору, привлекать подрядные и иные сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД.
		2. Привлекать для расчетов за жилищно-коммунальные услуги платежных агентов, расчетные центры или иные специализированные организации, осуществляющие прием населения по вопросам начисления платы за жилищно-коммунальные услуги, для производства начисления, сбора, перерасчета платежей собственникам и законным пользователям помещений.
		3. Осуществлять обработку персональных данных граждан – собственников, пользователей помещений и проживающих совместно с ними лиц, приобретающих коммунальные услуги и пользующихся общим имуществом в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения настоящего Договора, положениями Федерального закона «О персональных данных» от 27.07.2006 №152-ФЗ.
		4. Требовать допуска представителей Управляющей организации в помещение, занимаемое Собственником, в соответствии с целями исполнения настоящего Договора и положениями действующего законодательства РФ.
		5. Требовать своевременного внесения платы за предоставленные жилищно-коммунальные услуги ежемесячно до 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

В случае образования задолженности за предоставленные жилищно-коммунальные услуги требовать ее погашения в порядке, предусмотренном законодательством РФ, в том числе в судебном порядке.

* + 1. Требовать от Собственника предоставления информации, необходимой для выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.
		2. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом Собственником жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной и горячей воды, электрической энергии, составлять акт об установлении количества таких граждан.
		3. Устанавливать правила проживания в МКД, не противоречащие гражданскому и жилищному законодательству РФ.
		4. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в случаях, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг, законами и нормативными правовыми актами РФ.
		5. Требовать от собственника устранения нарушений правил пользования общего имущества многоквартирного дома, в том числе, в судебном порядке
		6. Осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность в соответствии с решениями общего собрания собственников помещений в МКД и Жилищным кодексом РФ.

**3.3. Собственник (Пользователь) обязан:**

3.3.1. Поддерживать принадлежащее ему помещение 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.

3.3.2. Своевременно и полностью вносить плату за содержание, текущий ремонт и коммунальные услуги с учетом всех Пользователей услуг, а также иные платежи, установленные решениями общего собрания собственников помещений, принятыми в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.3.3. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника (Пользователя) при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.4. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

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

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

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

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

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

к) соблюдать требования, предусмотренные Законом Московской области от 07.03.2014 N 16/2014-ОЗ "Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области";

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме;

м) курить на балконе и в местах общего пользования.

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

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих при отсутствии установленных приборов учета ХВС, ГВС, электроэнергии;

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

- копии договоров с ресурсосснабжающими организациями1.

3.3.6. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей организацией время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время .

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

Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством РФ, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг

**3****.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4.2. Привлекать за свой счет для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации (в соответствии с ст.6 Правил изменения размера платы за содрежание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнении работ по управлению, содержанию ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2018 №491.

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

3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора, раскрытия информации о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.4.6. Поручать от своего имени вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду, при этом не исключать ответственность Собственника.

4. Цена Договора, размер платы за **помещение и коммунальные услуги,**

порядок ее внесения

4.1. Цена Договора определяется:

- общей стоимостью работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в соответствии со степенью износа, степенью благоустроенности жилого дома и стоисомтью коммунальных услуг предоставляемых в целях содержания общего имущества;

- стоимостью коммунальных услуг (ресурсов), рассчитываемых как произведение объема потребляемых ресурсов в Многоквартирном доме и тарифов в соответствии с положениями пунктов 4.4 и 4.5 настоящего Договора.

4.2. Ежемесячная плата Собственника (Пользователя) за содержание и текущий ремонт общего имущества определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы на 1 кв. метр такой площади в месяц в соответствии со степенью благоустройства многоквартирного дома.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными 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 индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти Московской области в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, утвержденным Комитетом по ценам и тарифам Московской области или иным уполномоченным органом.

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

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки (п. 4.6) на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией или единым платежным документом сформированным платежным агентом в случае наличия договора с платежным агентом.

 4.7. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, Собственник (Пользователь) обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных размеров пеней не допускается.

4.8. Собственники (Пользователи) помещений вносят плату на расчетный счет платежного агента, у которого заключен договор об организации расчетов за жилищно-коммунальные услуги с Управляющей организацией, а в случае отсутствия такого договора на расчетный счет Управляющей организации в соответствии с настоящим Договором.

4.9. Неиспользование помещений Собственником (Пользователем) не является основанием не внесения платы за содержание и текущий ремонт, за услугу отопление, а также оплаты расходов на общедомовые нужды.

4.10. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета и отсутствия технической возможности установки приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.11. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в многоквартирном доме*,* стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.12. Собственник (Пользователь) вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества.

4.13. Собственник (Пользователь) не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.14. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации (в соответствии с ст.6 Правил изменения размера платы за содрежание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнении работ по управлению, содержанию ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2018 №491.

4.15. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органа исполнительной власти, ответственного за установления тарифов.

4.16. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

5. Ответственность сторон

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

5.2. В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (Пользователя) (Приложение № 2).

5.3. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

6. Контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

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

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

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

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и(или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (Пользователя) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

- неправомерных действий Собственника (Пользователя).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (Пользователя), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

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

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (Пользователя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (Пользователя) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее *чем в двух экземплярах*, один из которых под роспись вручается Собственнику (Пользователю), а второй – Управляющей организации.

**7**. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чём Собственник должен быть предупрежден не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- многоквартирный дом признан аварийным, ветхим – подлежащим сносу, признан непригодным для проживания в силу обстоятельств, за которые Управляющая компания не отвечает;

- собственники приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе собственников в случае:

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

7.1.2. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 8.3 настоящего Договора.

7.2. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования расчетов между Управляющей организацией и Собственником (Пользователем).

7.3. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника (Пользователя) по оплате оказанных Управляющей организацией услуг, выполненных работ и произведенных затрат во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора, и возврата внесенной Собственником (Пользователем) помещения предоплаты за не оказанные Управляющей организацией работы и услуги после расторжения настоящего Договора.

8. Особые условия

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

8.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство стороны Договора.

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

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

9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключен сроком на \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) \_\_\_.

9.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора.

9.3. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам (Пользователям) счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

10. Заключительные положения

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

**Приложения:**

1. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_стр.;

2.Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ стр.

Реквизиты сторон

|  |  |
| --- | --- |
| **1) Собственник (Пользователь):** | **Управляющая организация:****Акционерное общество «ТЕХНОЛОГИЯ И СЕРВИС»** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (фамилия, инициалы)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **Генеральный директор** |
|  (подпись)  печать Собственника (для организаций)  |  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (М.Н.Герман) м.п. |
| Паспортные данные (для Собственников (Пользователей) граждан):\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Юридический адрес: 141407, Московская обл., г. Химки, ул. Горшина, д. 3, корп. 2, комната 12, ИНН/КПП 5044137516/504401001ОГРН 1225000132257Банковские реквизиты:р/сч 40702810738000350197к/с 30101.810.4.00000000225БИК 044525225 в ПАО Сбербанк |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **2) Представитель собственника:** |  |  |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (фамилия, инициалы) |  |  |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)(подпись) печать Собственника (для организаций)  |  |  |  |
| Паспортные данные (для Собственников граждан):Сведения о доверенности\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |  |  |

Приложение № 1

к договору управления

Многоквартирным домом

**Перечень**

**услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская обл., г. Химки, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_**

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование работ и услуг. Качество выполняемых работ должно соответствовать требованиям постановления Правительства РФ № 290 от 03.04.2013 г.** | **Периодичность выполнения работ и услуг** |
| 1. **Услуги по управлению многоквартирным домом**
 |  |
| * 1. **Услуги, оказываемые в целях управления МКД**
 |  |
| Выполнение стандартов, направленных на достижение целей определенных решением собственников помещений, а также организации надлежащего содержания общего имущества;Обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, решения вопросов пользования общим имуществом, предоставления коммунальных услуг, постоянной готовности инженерных коммуникаций и другого оборудования общего имущества к предоставлению услуг;Прием, хранение и передача технической документации на дом и иных документов, ключей от помещений общего имущества, электронных кодов к оборудованию и иных технических средств, необходимых для эксплуатации дома и управления им, а также их актуализация и восстановление (при необходимости);Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества для их рассмотрения общим собранием собственников помещений и разработка с учетом минимального перечня перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме, расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполненияработ, подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) дома, осуществление действий, направленных на повышения энергоэффективности;Организация оказания услуг и выполнения работ, заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в доме, договоров на предоставление коммунальных услуг, снабжения ресурсами и осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ;Ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнения обязательств, вытекающих из договоров, взыскание задолженности с не исполнивших обязанность по внесению платы и пр.;Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;Осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы и подрядными специализированными организациями по договорам обслуживания;Предоставление собственникам отчетов об исполнении обязательств по управлению домом с периодичностью и в объеме, установленными законодательством РФ;Раскрытие информации о деятельности по управлению домом, размещение сведений на стендах, специальных сайтах, порталах, в информационных системах и т.д.;Прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей | **ежедневно** |
| * 1. **Организация и содержание системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи**
 |  |
| Оформление взаимодействия c пользователями помещений по вопросам содержания и ремонта, осуществление действий по координации работы специалистов обслуживающих организации при устранении неисправностей и повреждений, выявление нарушений качества, обработка заявок и обращений и пр., в том числе с использование автоматизированных систем | **круглосуточно** |
| **1.3. Услуги паспортного стола** |  |
| Ведение реестра собственников помещений в доме, сбор, обновление и хранение информации о нанимателях, ведение актуальных списков в электронном виде с учетом требований о защите персональных данных;Регистрационный учет (регистрация, снятие с учёта) и ведение информационной базы по учёту граждан, зарегистрированных в жилых помещениях дома;Приём, подготовка и выдача документов связанных с регистрационной деятельностью по месту жительства и по месту пребывания граждан, имеющих право пользования, владения, распоряжения жилыми помещениями в доме, передача первичных документов в органы регистрационного учёта | **ежедневно** |
| * 1. **Услуги расчётного центра**
 |  |
| Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по управлению домом, содержанию и ремонту общего имущества, коммунальные услуги, оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений;Ведение базы данных по взаиморасчётам, финансово лицевых счётов, осуществление деятельности по приёму платежей обеспечивая различные способы внесения платы за жилищно-коммунальные услуги, осуществление приёма в части очного и дистанционного обслуживания плательщиков | **ежедневно** |
| 1. **Содержание и текущий ремонт конструктивных элементов МКД**
 |  |
| **2.1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов, подвалов** |  |
| проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам и при необходимости устранение выявленных нарушений;проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов, выявлением коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в доме с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента, при выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер,обеспечивающих ихвентиляцию в соответствии с проектными требованиями; | **1 раз в год / при проведении весенне-летних работ** |
| **2.2. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирного дома** |  |
| Проверка кровли на отсутствие протечек;проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости). | **по графику**  |
| **2.3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирного дома** |  |
| Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств; выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков; выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в доме со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней; в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и по аварийной необходимости его выполнение. | **2 раза в год / при выявлении повреждений ремонт по необходимости**  |
| **2.4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирного дома** |  |
| выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в доме с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в доме с перекрытиями и покрытиями из сборногожелезобетонного настила;выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | **по графику** |
| **2.5.** **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме** |  |
| проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | **по графику** |
| 1. **Содержание и ремонт оборудования и систем инженерно-технического обеспечения**
 |  |
| * 1. **Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирном доме**
 |  |
| проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах); постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем, контроль состояния и незамедлительное восстановление участков и соединительных элементов в случае их разгерметизации; контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации; переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока; очистка систем снабжения и промывка участков, баков. | **ежедневно** |
| * 1. **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме**
 |  |
| проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования. | **ежемесячно** |
| * 1. **Прочие работы по содержанию и восстановительным работам**
 |  |
| Поддержания внутридомовых инженерных систем, оборудования и механизмов в исправном состоянии (работы по содержанию ИТП и водоподкачек, обслуживание трансформаторных подстанций, информационно-телекоммуникационных систем и прочего оборудования). | **ежемесячно** |
| * 1. **Содержание ИТП**
 |  |
| Содержание исправности и работоспособности оборудования. Выполнение наладочных работ. Обслуживание и ремонт насосов. | **ежемесячно**  |
| 1. **Содержание помещений, входящих в состав общего имущества**
 |   |
| * 1. **Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме**
 |   |
| - сухая и влажная уборка лестничных площадок и маршей, холлов, коридоров, галерей, тамбуров, кабин лифтов нижних двух этажей,  | **ежедневно** |
| - влажное подметание лестничных площадок и маршей, холлов, коридоров галерей, тамбуров выше второго этажа при наличии лифта и мусоропровода | **2 раза в месяц** |
| - мытье лестничных площадок и маршей, холлов, коридоров, галерей, тамбуров, кабин лифтов выше второго этажа, влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; | **2 раза в месяц** |
| - мытье окон | **1 раз в год** |
| - очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов) | **ежемесячно** |
| 1. **Дезинфекция, дератизация и дезинсекция**
 |  |
| Проведение дезинфекции, дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества (чердачные, подвальные помещения) с привлечением специализированных организаций | **по мере необходимости,** **но не реже установленных санитарных норм** |
| 1. **Пожарная безопасность**
 |  |
| Работы по обеспечению требований пожарной безопасности- осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты. | **ежемесячно** |
| 1. **Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме**
 |  |
| Обеспечение устранения аварий, работа аварийных служб, в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения. | **ежедневно** |
| 1. **Содержание земельного участка**
 |   |
| * 1. **Работы по содержанию земельного участка с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации**
 |  |
| очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см; сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см;очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова); очистка придомовой территории от наледи и льда; очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд. Подметание и уборка придомовой территории;очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;уборка и выкашивание газонов; прочистка ливневой канализации;уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка | **ежедневно**  |
| 1. **Содержание и ремонт систем вентиляции**
 |   |
| * 1. **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирном доме**
 |  |
| техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем; контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки; проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них; устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений; проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения; контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления; сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха; контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ |  **ежедневно** |
| 1. **Содержание и ремонт лифтов**
 |   |
| * 1. **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме**
 |  |
| организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования. | **ежедневно**  |
| **11. Содержание мусоропроводов** |  |
| **11.1. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирного дома** |  |
| проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода; при выявлении засоров - незамедлительное их устранение;чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ  | **ежемесячно** |
|  |  |
|  |

***Размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения за 1 кв. метр в месяц, для Собственника помещения, устанавливается в размере платы утвержденной Постановлением Администрации г.о. Химки Московской области.***

***В случае изменения в установленном порядке размера платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения Управляющая организация применяет новый размер платы, со дня вступления в силу соответствующего нормативно-правового акта органа местного самоуправления об установлении размеры платы на содержание и текущий ремонт общего имущества.***

**Управляющая организация Собственник (Пользователь)**

**Акционерное общество**

**«ТЕХНОЛОГИЯ И СЕРВИС»**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /**М.Н. Герман/**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /

м.п.

Приложение № 2

к договору управления

 Многоквартирным домом

**АКТ**

**Схема разграничения ответственности управляющей организации и Собственника**

1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.

Управляющая

организация

Собственник

∅

PP-R

∅

PP-R

1

2

3

4

3

1. Шаровой кран
2. Регулятор давления Ду
3. Ниппель с накидной гайкой
4. Водосчетчик Ду 15.

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

2) При эксплуатации системы теплоснабжения:



а) При отсутствии запорной арматуры ответственность УК до обогревающего элемента.

б) В случае наличия запорной арматуры до обогревающего элемента, граница эксплуатационной ответственности проходит по участку ответвления труб отопления между стояком внутридомовой системы отопления и запорной арматурой, установленной перед обогревающим элементом. В этом случае запорная арматура и обогревающие элементы в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме не включаются, и являются личным имуществом собственника жилого помещения.

3) При эксплуатации систем водоотведения:

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

Точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения квартиры к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает управляющая компания, оставшуюся часть – собственник.

4) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.



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

**Управляющая организация Собственник (Пользователь)**

**Акционерное общество**

**«ТЕХНОЛОГИЯ И СЕРВИС»**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /**М.Н.Герман/**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /

м.п.