договор № \_\_\_\_\_\_

управления многоквартирным домом

г. Москва "\_\_\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Сити Лидер» (ООО «Сити Лидер»)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(наименование юридического лица, индивидуальный предприниматель)

ОГРН № 1157746813223, ИНН 7729473368, именуемое в дальнейшем "Управляющая организация",

в лице Генерального директора Митюшкина Владимира Владимировича\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(должность, фамилия, имя, отчество руководителя, представителя, индивидуального предпринимателя)

действующего на основании Устава, с одной стороны,

(устава, доверенности и т.п.)

и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица)

являющийся собственником \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(нежилого(х) помещения(й), квартир(ы) №\_\_\_\_\_\_\_, комнат(ы) в коммунальной квартире № \_\_\_\_)

общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м, жилой площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м на \_\_\_ этаже \_\_\_ этажного многоквартирного дома, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
(далее –Многоквартирный дом), на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

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

№\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г, выданного\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрироващего документы)

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

(должность, фамилия, имя, отчество представителя)

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

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

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

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного Кодекса РФ, решения общего собрания собственников жилого дома, протокол от «17» декабря 2020 г.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п.1.1. настоящего Договора.

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

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее – нанимателю, арендатору).

2.2. Управляющая организация по заданию собственников помещений в Многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: город Москва, 6-я Радиальная улица, д.5, корп.3 предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) в соответствии с п. 3.1.2. и п. 3.1.3. настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении 1 к настоящему Договору.

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

* Адрес многоквартирного дома - **115404, город Москва, 6-я Радиальная улица, д.5, корп.3.**
* Номер технического паспорта: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
* Серия, тип постройки - индивидуальная;
* Год постройки – 2012 год;
* Этажность – 15 эт.;
* Количество квартир - 1114;
* Площадь многоквартирного дома 139 870,3 м², в том числе с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками - 2 380.3 м².
* Площадь жилых помещений (общая площадь квартир): 73 129,3 м²
* Площадь нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 38 925,9 м²
* Площадь помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 25 434,3 м²
* Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома:0.
* Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) нет.

2.5. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права распоряжения общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

2.6. Управляющая организация в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных пользователей помещений многоквартирного дома в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ «О персональных данных». Порядок обработки персональных данных определен в Приложении №5.

**3. Права и обязанности Сторон**

***3.1. Управляющая организация обязана:***

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с требованиями Договора. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) электроснабжение;

д) отопление (теплоснабжение).

3.1.4. На основании отдельных договоров обеспечивать предоставление следующих услуг:

- Интернета;

- радиовещания;

- телевидения;

- видеонаблюдения;

- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;

- другие дополнительные услуги.

3.1.5. С момента заключения настоящего договора управляющая компания имеет право заключить с МФЦ договор (в случае его отсутствия) на организацию начисления и сбора платежей Собственникам, уведомив о реквизитах данной организации Собственника (нанимателя, арендатора).

3.1.6. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику(ам) (нанимателям, арендаторам), в объёмах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнение, а также вести их учет.

Заключить энергосервисные договоры с ресурсоснабжающими организациями либо учесть положения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в договорах на снабжение коммунальными ресурсами с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.7. Обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома.

3.1.8. Принимать от Собственника плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, в том числе с обработкой персональных данных собственника(ов).

По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов (п. 2.2.) помещений Собственника.

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные услуги принимается от нанимателя такого помещения.

Управляющая организация может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором (соглашением) с Собственником.

3.1.9. Требовать, в соответствии с ст.155 ЖК РФ, от Собственника помещения в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.10. Требовать внесения платы от Собственника в случае непоступления платы от нанимателя и/или арендатора (п. 3.1.8) настоящего Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п.п. 4.6, 4.7 Договора.

3.1.11. Заключить договоры с соответствующими государственными структурами (ГЦЖС, ГУ ИС АО, и т.п.) для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для Собственника – гражданина, плата которого законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством города Москвы.

3.1.12. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.13. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.

3.1.14. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.15. Организовать и вести прием Собственников (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного Договора.

Размещать в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника (нанимателя, арендатора) иными способами.

3.1.16. Представлять собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

3.1.17. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (нанимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством и договором.

3.1.18. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и текущего ремонта общего имущества.

3.1.19. Информировать Собственника (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.20. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника (нанимателя, арендатора) о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.21. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 4.15. настоящего Договора.

3.1.22. За свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником (нанимателем, арендатором). Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила заявку на их устранение.

3.1.23. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме (в случае применения цен за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых Правительством Москвы), коммунальные услуги не позднее 10-ти рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.24. Обеспечить доставку Собственнику (нанимателю, арендатору) платежных документов не позднее 25 числа оплачиваемого месяца. По требованию Собственника обеспечить выставление платежных документов на предоплату за содержание и текущий ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальных услуг с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.25. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, организовать выдачу в течение трех рабочих дней справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.26. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и внести соответствующую информацию в техническую документацию на Многоквартирный дом.

3.1.27. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.28. По требованию Собственника (нанимателей, арендаторов) организовать проведение сверки платы за содержание и текущий ремонт общего имущества и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.29. Ежегодно в течение первого квартала текущего года, представлять собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

Размещать сведения о своей деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со Стандартом раскрытия информации о деятельности управляющих организаций, утвержденным постановлением Правительства РФ от23.09.201 № 731 на официальном сайте в сети Интернет, определенном уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, а также на официальном сайте Правительства Москвы в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами города Москвы и настоящим Договором, а также в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.07.2014 №209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» размещать информацию в системе ГИС «ЖКХ».

Дополнительно вышеуказанные сведения могут быть также размещены на сайте Управляющей организации в сети Интернет.

3.1.30. На основании заявки Собственника (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

3.1.31. Представлять интересы Собственника (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.32. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

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

3.1.34. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо, в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме, одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме в соответствии с п.10 ст.162 ЖК РФ.

3.1.35. Организовать проведение выверки расчетов по платежам, внесенным Собственником (нанимателем, арендатором) помещений в Многоквартирном доме в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт выверки произведенных Собственником начислений и осуществленных им оплат и по Акту приемки-передачи передать названный Акт выверки вновь выбранной управляющей организации либо ТСЖ. Расчеты по Актам выверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между Управляющей организацией и вновь выбранной управляющей организацией либо ТСЖ.

3.1.36. Оказывать содействие в порядке, установленном законодательством, уполномоченным Правительством Москвы организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями (ст. 4 Жилищного кодекса Российской Федерации).

3.1.37. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.38. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору (раздел 6 Договора).

3.1.39. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Москвы.

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

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать от Собственника (нанимателя, арендатора) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 4.4. настоящего Договора.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями п. п. 4.1.- 4.2. Договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год перечней работ и услуг, предусмотренных настоящем Договором.

3.2.6. Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, подрядную организацию для:

* снятия показаний коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), приборов учета;
* доставки платежных документов потребителям;
* начисления платы за жилищно-коммунальные услуги и подготовки доставки платежных документов потребителю, заключив соответствующий договор на организацию начисления и сбора платежей.

3.2.7. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.8. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии законодательством.

3.2.9. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

***3.3. Собственник обязан:***

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

Застройщик самостоятельно и своевременно вносит плату за помещения и коммунальные услуги по помещениям, являющимся собственностью Застройщика, а также по помещениям, которые в силу различных обстоятельств не были переданы собственникам и/или третьим лицам по передаточным актам, до момента передачи помещений указанным лицам в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

3.3.2. 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 при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей (переоборудование) без соответствующего разрешения и согласования времени производства работ с Управляющей организацией;

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

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

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

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

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

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества 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) не нарушать самовольно пломбы на приборах учета поставки коммунальных ресурсов, не демонтировать приборы учета и не осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов;

л) не осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и не совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;

м) без санкции не подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

н) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 19.00 часов до 09.00 часов и с 13 часов до 15 часов (ремонтные работы производить только в период с 9.00 до 19.00), а также в воскресенье и нерабочие праздничные дни (кроме случаев, когда указанные работы осуществляются в течение полутора лет со дня ввода многоквартирного дома в эксплуатацию).

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

3.3.4. 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 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, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, 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).

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

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

***3******.4. Собственник имеет право:***

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

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

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частичноуслуг и/или работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, либо выполнение с ненадлежащим качеством в соответствии с пунктом 4.13 настоящего Договора.

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

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

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.29, а также предложений по п. 3.1.16 и раскрытия информации в соответствии с пунктом 3.1.39. настоящего Договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Москвы.

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

**порядок ее внесения**

* 1. Цена Договора и размер платы за содержание жилого помещения устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому/нежилому помещению согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

Размер платы за содержание жилого помещения для Собственника устанавливается:

* по ценам и ставкам за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. метр в месяц, устанавливаемым Правительством Москвы на очередной календарный год (если на общем собрании собственников помещений не принято решение о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения).
  1. Цена Договора определяется:
* общей стоимостью работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в год;
* стоимостью коммунальных услуг (ресурсов).

В случае изменения Правительством Москвы цен, ставок и тарифов на жилищно- коммунальные услуги для населения на очередной год соразмерно изменяется общая стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества по настоящему Договору.

Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

Размер платы может быть уменьшен для внесения Собственником (нанимателем, арендатором) в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, в порядке, установленном нормативными правовыми актами г. Москвы.

* 1. 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 города Москвы в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Объем коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, рассчитывается и распределяется между Собственниками жилого или нежилого помещения в Многоквартирном доме в соответствии с вышеназванными Правилами и нормативными правовыми актами Правительства Москвы.

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

Расчетный период для оплаты коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

* 1. 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.

Сумма платежей Застройщика подлежит ежемесячной корректировке соразмерно изменению площади помещений, находящихся в собственности Застройщика и/или помещений, которые в силу различных обстоятельств не были переданы собственникам, правообладателям и/или третьим лицам по передаточным актам в соответствии с действующим законодательством.

* 1. 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 МФЦ. В случае предоставления платежных документов позднее 3-го числа месяца, следующего за отчетным, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.
  2. В выставляемом платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в Многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.
  3. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.4 настоящего Договора пеней не может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается в отдельном платежном документе.
  4. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.
  5. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.
  6. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, 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 пересчитывается в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В случае невыполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года при уведомлении Собственника (нанимателя, арендатора).

* 1. Собственник (наниматель, арендатор) 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 текущему ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.
  2. Собственник, передавший функции по оплате за содержание и текущий ремонт общего имущества согласно п. 3.1.8 настоящего Договора нанимателям (арендаторам) и установивший размер платы за содержание и ремонт жилого помещения меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, обязан в течение 10 рабочих дней после установления этой платы предоставить Управляющей организации стоимость отдельных работ или услуг, входящих в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в установленную для нанимателей (арендаторов) плату.
  3. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.
  4. 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.
  5. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти города Москвы.
  6. Собственник (наниматель, арендатор) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника (нанимателя, арендатора) осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.
  7. 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.

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

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику (нанимателю, арендатору) неустойку в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости непредоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный Собственником, или по желанию Собственника произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.4 настоящего Договора, Собственник 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 стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

5.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба (если в жилом помещении не установлены индивидуальные приборы учета потребления коммунальных услуг).

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

**6. Контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по**

**договору управления и порядок регистрации факта нарушения**

**условий настоящего Договора**

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

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

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

- 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 положениями п.6.2-6.5 настоящего раздела Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (ОАТИ, МЖИ, Госпожнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;

- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников;

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

- выполнения услуг и работ по содержанию и текущему 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 (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

- неправомерных действий Собственника (нанимателя, арендатора).

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 Стороны составляется дефектная ведомость.

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

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора), 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 (нанимателя, арендатора).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей). Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику (нанимателю, арендатору), 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 собственники должны быть предупреждёны не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

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

- собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору;

**б) по инициативе собственников в случае** принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания.

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

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

7.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления за исключением случаев, указанных в абз.1 подпункта а) пункта 7.1.1. настоящего Договора.

7.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника, нанимателя (арендатора) должна уведомить органы исполнительной власти, ГУ ИС района и административного округа о расторжении Договора о предоставлении бюджетных субсидий на содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.

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

7.5. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.6. В случае переплаты Собственником (нанимателем, арендатором) средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника (арендатора, нанимателя) о сумме переплаты, получить от Собственника (арендатора, нанимателя) распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

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

1. **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 на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство стороны Договора.

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 счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, предусмотренный Договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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.

8.5. Определенный в Договоре Перечень работ и услуг может быть изменен при необходимости приведения его в соответствие с установленным требованиями действующего законодательства по предложениям Управляющей организации путем принятия соответствующего решения.

1. **Срок действия Договора**

9.1. Договор заключен на 5 лет и вступает в действие с «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г.

9.2. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях/или на иных условиях согласно определенных Договором.

9.4. Срок действия Договора может быть продлен на 3 месяца, если вновь избранная организация для управления Многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений и (или) членов ТСЖ, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к выполнению своих обязательств.

1. **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. Приложение № 1. [Состав и состояние общего имущества](consultantplus://offline/ref%3DA623CA8CE763EBE27039A1968E1F8723274EAFD0B3DD8A725E49F5F9i729M) в многоквартирном доме на 4 л.
2. Приложение № 2.Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника,

на 3л.

1. Приложение № 3 - Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Домовладении

на 3 л.;

Приложение № 4 - Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома на 1 л.;

1. Приложение № 5 Порядок обработки персональных данных на 1 л.;
2. Реквизиты сторон

|  |  |
| --- | --- |
| Собственник: | Управляющая организация:  Общество с ограниченной ответственностью «Сити Лидер» |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **(Митюшкин В.В.)** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ )**  (подпись) (фамилия, инициалы) |
| Паспортные данные:  паспорт серии \_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  кем выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  дата рождения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  место рождения\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Место регистрации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  дата выдачи «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_года  телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | МП  **Юридический адрес:** 119590, г. Москва, улица Минская, дом 1 Г, корпус 2, этаж 2 помещ.II, комната 13, офис 35  **Фактический адрес**:  119590, г. Москва, улица Минская, дом 1 Г, корпус 2, этаж 2 помещ.II, комната 13, офис 35  ОГРН № 1157746813223, ИНН 7729473368  **Банковские реквизиты:**  Расчетный счет 40702810600000183851  Банк ФИЛИАЛ № 7701 БАНКА ВТБ (Публичное акционерное общество) Г. МОСКВА  Корсчет 30101810345250000745  БИК 044525745 |

Приложение 1

к договору управления многоквартирным домом

№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_202\_\_\_\_г.

**Состав**

**и состояние общего имущества в Многоквартирном доме по адресу:**

**ул. 6-я Радиальная, д.5, корп.3**

(адрес многоквартирного дома)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование элемента общего имущества** | **Параметры** | **Характеристика** |
| I. Помещения общего пользования | | |
| Помещения общего пользования | Количество – 1 260 шт.  Площадь пола – 14 545,0 кв.м  Материал пола – керамическая плитка | Количество помещений требующих текущего ремонта - 0 шт.  в том числе:  пола - 0 шт. (площадь пола требующая ремонта – 10 кв.м ) |
| Межквартирные лестничные площадки | Количество – 314 шт.  Площадь пола – 2 662,0 кв.м  Материал пола - керамическая плитка | Количество лестничных площадок требующих текущего ремонта - 0 шт.  в том числе пола - 0 шт. (площадь пола требующая ремонта – 0кв.м ) |
| Лестницы | Количество лестничных маршей – 616 шт.  Материал лестничных маршей – ж/б  Материал ограждения - сталь  Материал балясин - сталь  Площадь – 4 620 кв.м | Количество лестниц, требующих ремонта - 8 шт.  В том числе:  лестничных маршей - 8 шт.  ограждений – 0 шт.  балясин - 0 шт. |
| Лифтовые и иные шахты | Количество:  - лифтовых шахт - 44 шт.  - иные шахты - 288 шт. (дымоудаления, вентиляционные, шахты трубопроводов) | Количество лифтовых шахт требующих ремонта - 0 шт.  Количество иных шахт требующих ремонта - 0 шт. |
| Коридоры | Количество – 330 шт.  Площадь пола – 7 263,0 кв.м  Материал пола – ж/б/плитка кг | Количество коридоров, требующих ремонта - 12 шт.  в том числе пола - 0 шт. (площадь пола требующая ремонта – 0 кв.м. ) |
| Технические этажи | Количество – 0 шт.  Площадь пола – 0 кв.м  Материал пола – бетонная стяжка | Санитарное состояние - удовлетворительное (указать удовлетворительное или неудовлетворительное) |
| Чердаки | Количество – 1 шт.  Площадь пола – 3 239,4 кв.м | Санитарное состояние - удовлетворительное (указать удовлетворительное или неудовлетворительное)  Требования пожарной безопасности - соблюдаются (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются дать краткую характеристику нарушений) |
| Технические подвалы | Количество – 1 шт.  Площадь пола – 5 471,8 кв.м  Перечень инженерных коммуникаций проходящих через подвал:  1. Канализация;  2. ГВС;  3. ХВС;  4. ЦО.  Перечень установленного инженерного оборудования:  1. Приборы КИПа;  2. Запорная арматура;  3. Трубопроводы.  4. узлы учета | Санитарное состояние - удовлетворительное (указать удовлетворительное или неудовлетворительное).  Требования пожарной безопасности - соблюдаются (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются дать краткую характеристику нарушений).  Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене:  1. отсутствует;  2. отсутствует;  3. отсутствует;  4. отсутствует.  Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающееся в ремонте:  1. отсутствует;  2. отсутствует;  3. отсутствует;  4. отсутствует; |
| II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома | | |
| Фундаменты | Вид фундамента – монолит ж/б  Количество продухов 15 шт. | Состояние удовлетворительное (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты).  Количество продухов требующих ремонта – 0 шт. |
| Стены и перегородки внутри подъездов | Количество подъездов – 22 шт.  Площадь стен в подъездах 26 657кв. м  Материал отделки: стен клеевая окраска.  Площадь потолков 7 263кв. м  Материал отделки потолков Клеевая окраска «Армстронг» | Количество подъездов нуждающихся в ремонте – 0 шт.  Площадь стен нуждающихся в ремонте - 0 кв.м.  Площадь потолков нуждающихся в ремонте - 5 кв.м. |
| Стены и перегородки внутри помещений общего пользования | Площадь стен 20455кв. м  Материал стены и перегородок бетон.  Материал отделки стен клеевая окраска .  Площадь потолков 7 282,0 кв. м  Материал отделки потолков Клеевая окраска «Армстронг» | Площадь стен нуждающихся в ремонте - 100 кв.м  Площадь потолков нуждающихся в ремонте – 5 кв.м |
| Наружные стены и перегородки | Материал – монолит ж/б, кирпич, пеноблок.  Площадь – 46,5 тыс. кв. м  Длина межпанельных швов - 15750 м. | Состояние - удовлетворительное (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты):  Площадь стен требующих утепления - 0 кв.м  Длина межпанельных швов нуждающихся в ремонте - 0 м. |
| Перекрытия | Количество этажей - 15  Материал – монолит ж/б.  Площадь – 123,1 тыс. кв. м. | Площадь перекрытия требующая ремонта – 0 кв.м (указать вид работ).  Площадь перекрытий требующих утепления – 0 кв.м |
| Крыши | Количество – 1 шт.  Вид кровли - плоская.  Материал кровли - технопласт.  Площадь кровли – 10 898,0 кв.м  Протяженность свесов - 1010 м  Площадь свесов – 168 кв. м  Протяженность ограждений - 840 м | Характеристика состояния - удовлетворительное (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать):  площадь крыши требующей капитального ремонта - 0 кв.м  площадь крыши требующей текущего ремонта - 0 кв.м |
| Двери | Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования – 1307 шт.  из них:  деревянных – 162 шт.  металлических 1145 шт. | Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования требующих ремонта – 1 шт.  из них  деревянных - 0 шт.  металлических 1 шт. |
| Окна | Количество окон расположенных в помещениях общего пользования – 836 шт.  из них деревянных - 0шт. | Количество окон расположенных в помещениях общего пользования требующих ремонта - 0 шт.  из них  деревянных - 0 шт. |
| III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование | | |
| Лифты и лифтовое оборудование | Количество - 44 шт.  В том числе:  грузовых - 22шт.  Марки лифтов - Otis  Грузоподъемность 0,40/1,0 т.  Площадь кабин – 1,0/2,3 кв.м | Количество лифтов требующих:  замены – 0 шт.  капитального ремонта - 0 шт.  текущего ремонта - 0 шт. |
| Мусоропровод | Количество – 22 шт.  Длина ствола – 990 м  Количество загрузочных устройств – 330 шт. | Состояние ствола удовлетворительное (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты)  Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта - 0 шт. |
| Вентиляция | Количество вентиляционных каналов – 132 шт.  Материал вентиляционных каналов – тонколистовая оцинкованная сталь  Протяженность вентиляционных каналов - 5940 м  Количество вентиляционных коробов – 132 шт. | Количество вентиляционных каналов требующих ремонта - 0 шт. |
| Водосточные желоба/водосточные трубы | Количество желобов – 44 шт.  Количество водосточных труб – 44 шт.  Тип водосточных желобов и водосточных труб - внутренние Протяженность водосточных труб -990 м  Протяженность водосточных желобов - 190 м | Количество водосточных желобов требующих:  замены - 0 шт.  ремонта - 0 шт.  Количество водосточных труб требующих:  замены - 0 шт.  ремонта - 0 шт. |
| Электрические водно-распределительные устройства | Количество - 14 шт. | Состояние удовлетворительное (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| Светильники | Количество - 5934 шт. | Количество светильников требующих замены - 5 шт..  Количество светильников требующих ремонта – 18 шт. |
| Системы дымоудаления | Количество - 56 шт. | Состояние удовлетворительное (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| Магистраль с распределительным щитком | Количество - 360 шт.  Длина магистрали – 1600м. | Длина магистрали требующая замены - 0 м  Количество распределительных щитков требующих ремонта – 0 шт. (указать дефекты) |
| Сети электроснабжения | Длина – 5162м. | Длина сетей, требующая замены – 0 м |
| Сети теплоснабжения | Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении:  1. 15мм. 9420 м.  2. 20 мм. 23569м.  3. 25 мм. 4090м.  4. 32 мм. 1280м.  5. 40 мм. 575м.  6. 50 мм. 80м.  7. 76 мм. 200м. | Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены:  1. 0 мм. 0 м.  2. 0 мм. 0 м.  Протяженность труб требующих ремонта – 0 м. (указать вид работ, восстановление теплоизоляции, окраска, иное) |
| Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения | Количество:  задвижек - 89 шт.  вентилей - шт.  Кранов - 3672 шт. | Требует замены или ремонта:  задвижек - 0 шт.  вентилей - 0 шт.  Кранов - 0 шт. |
| Радиаторы | Материал и количество – «Мосварт» стальной, «Vanova» 4150 шт.  11-к, 21-к, 22-к, 33-к. | Требует замены (материал и количество): 1. стальной -0 шт. |
| Полотенцесушители | Материал и количество – 0 шт. | Требует замены (материал и количество): 1. - 0 шт. |
| Системы очистки воды | Количество – 0 шт. | Состояние - отсутствуют (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| Насосы | Количество - 36 шт.  Марка насоса:  1. Grundfost; | Состояние - удовлетворительное (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |
| Трубопроводы холодной воды | Диаметр, материал и протяженность:  1. 15мм. сталь, 298м.  2. 20мм. сталь, 660м.  3. 25мм. сталь, 270м.  4. 32мм. сталь, 218м.  5. 40мм. сталь, 113м.  6. 50мм. сталь, 748м.  7. 70мм. сталь, 2860м.  8. 20мм. полипропилен, 5060м.  9. 32мм. полипропилен, 7200м. | Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены:  1. 0 м.  2. 0 м.  3. 0 м.  Протяженность труб требующих окраски – 0 м. |
| Трубопроводы горячей воды | Диаметр, материал и протяженность:  1. 15мм. сталь, 396м.  2. 20мм. сталь, 430м.  3. 25мм. сталь, 670м.  4. 32мм. сталь, 430м.  5. 40мм. сталь, 230м.  6. 50мм. сталь, 1584м.  7. 70мм. сталь, 1430м.  8. 20мм. полипропилен, 4530м.  9. 25мм. полипропилен, 4530м.  9. 32мм. полипропилен, 7200м. | Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены:  1. 0 м.  2. 0 м.  3. 0 м.  Протяженность труб требующих окраски – 0 м. |
| Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения | Количество:  задвижек - 98шт;  вентилей – 0 шт.  Кранов - 3045шт. | Требует замены или ремонта:  задвижек – 0 шт.  вентилей – 0 шт.  кранов – 0 шт. |
| Коллективные приборы учета | Перечень установленных приборов учета, марка и номер:  1. ВИСТ 201; №112497  2. ВИСТ 201; №113159 | Указать дату следующей поверки для каждого приборов учета:  1. 2020г;  2. 2020г; |
| Сигнализация | Вид сигнализации:  1. АСУ СПЗ | Состояние для каждого вида сигнализации - удовлетворительное |
| Трубопроводы канализации | Диаметр, материал и протяженность:  1. 50 мм. ПВХ, 2376м.  2. 110 мм. ПВХ, 990м. | Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены:  1. 0 м.  2. 0 м. |
| Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома | Количество - 2шт. | Состояние удовлетворительное (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) |

**Собственник Управляющая организация**

ООО «Сити Лидер»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Митюшкин В.В. /

м.п.

Приложение 2

к договору управления многоквартирным домом

№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_202\_\_\_\_г.

**Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника**

**При эксплуатации систем холодного, горячего водоснабжения, канализации.**

Управляющая организация

**Схема (водоснабжение)**

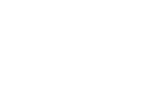
Собственник

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





PP-R

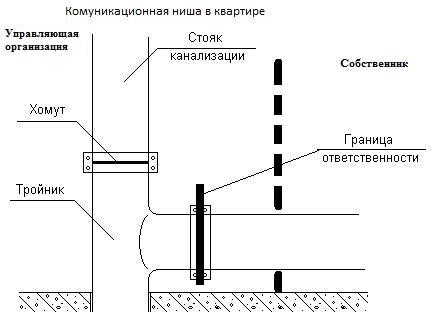








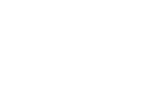




В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, 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 запорно- регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

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

**Схема (канализация)**



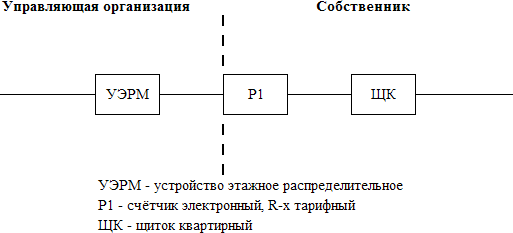


PP-R

Границей балансовой ответственности Сторон по системе канализации является соединение между отводом тройника стояков канализации и фасонными частями внутренней системы канализации жилого и / или нежилого помещения. Управляющая организация обслуживает систему канализации до первого стыка соединения на ввод в жилое и / или нежилое помещение. Ответственность за герметичность соединения между стояком канализации и системой канализации жилого и / или нежилого помещения возлагается на Собственника. Собственник жилого и / или нежилого обслуживает систему канализации внутри жилого и / или нежилого помещения, включая фасонные части и трубопроводы.

**При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.**

**Схема**



В состав общего имущества включается 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.

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

Собственнику разрешена электрическая мощность: Рр = \_\_\_\_\_кВт, при напряжении 220/380В.;

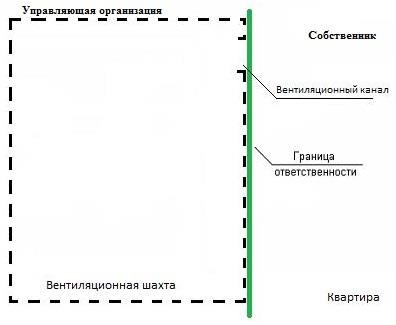
Управляющая организация и Собственник обязуются обеспечить беспрепятственный доступ персонала МТУ «РОСТЕХНАДЗОР» и ПАО «МОСЭНЕРГОСБЫТ» ко всем электроустановкам.

При невыполнении предписаний и нарушений потребителем, отвечающим согласно ПУЭ и ПТЭЭП (Правила Устройств Электроустановок, Правила Технической Эксплуатации Электроустановок) Управляющая организация имеет право совместно с органами МТУ «РОСТЕХНАДЗОРА» или ПАО «МОСЭНЕРГОСБЫТА» отключить жилое помещение от ВРУ многоквартирного дома.

В случае хищения или повреждения электрооборудования, находящегося вне квартиры и использующегося непосредственно для электроснабжения квартиры (автоматический выключатель, электросчётчик, УЗО) ремонтно-восстановительные работы, включая приобретение вышеперечисленного оборудования, проводятся Управляющей организацией за счёт денежных средств Собственника помещения.

**При эксплуатации систем вентиляции.**

**Схема**



Границей эксплуатационной ответственности Сторон по системе вентиляции являются входы в жилые и / или нежилые помещения вытяжных вентиляционных коробов. Управляющая организация обслуживает систему вентиляции до ввода в жилое и / или нежилое помещение вытяжных вентиляционных коробов. Собственник обслуживает систему вентиляции после ввода воздуховодов в жилое и / или нежилое помещение.

**При эксплуатации систем отопления.**

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

Исполнитель не несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры в случае их замены Собственником помещений без согласования с Исполнителем.

**При эксплуатации систем пожарной сигнализации.**

Автоматическая пожарная сигнализация квартиры Собственника не является общим имуществом многоквартирного дома и не входит в зону ответственности Управляющей организации.

Пожарная сигнализация должна находиться в исправном состоянии. Демонтаж пожарной сигнализации приведет к пользованию квартирой с нарушением прав и законных интересов Собственников соседних квартир и требований пожарной безопасности и созданию угрозы неопределенному кругу лиц, которая может привести к человеческим жертвам и значительному материальному ущербу.

Лица, виновные в нарушении требований пожарной безопасности, несут ответственность в рамках административного и уголовного права.

**Внешняя граница сетей.**

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник** | **Управляющая организация**  ООО «Сити Лидер» |
| / / | / Митюшкин В.В./ |

МП

Приложение 3

к договору управления многоквартирным домом

№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_202\_\_\_\_г.

**Перечень**

**услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. 6-я Радиальная, д 5, корп. 3**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование объекта проведения работ | Виды работ | Периодичность | | | Годовая плата (руб.) | | Оплата за месяц | | Стоимость на 1 м2 общей пл.руб/мес |
| **I. Содержание общего имущества многоквартирного дома** | | | | | | | | | | | |
| 1 | Подъезды | Подметание лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей | Ежедневно (кроме воскр. и празд. дней) | | Но не реже предусмотренного нормативами по эксплуатации жилищного фонда: ЖНМ-96-01/7 | Согласно тарифов утвержденных Правительством г. Москвы | | | | |
|  | Подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа | 1 раз в неделю | | -//- | | -//- | | -//- |
|  | Подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов | Ежедневно (кроме воскр. и празд. дней) | | -//- | | -//- | | -//- |
|  | Мытье лестничных площадок и маршей | 1 раз в месяц | | -//- | | -//- | | -//- |
|  | Мытье пола кабины лифтов | Ежедневно (кроме воскр. и празд. дней) | | -//- | | -//- | | -//- |
|  | Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта | 2 раза в месяц | | -//- | | -//- | | -//- |
|  | Влажная протирка стен, дверей, почтовых ящиков, приборов освещения, перил, металлических элементов лестниц, шкафов для электросчетчиков, обметание пыли с потолков | 1 раз в год | | -//- | | -//- | | -//- |
|  | Влажная протирка подоконников, отопительных приборов | 2 раза в год | | -//- | | -//- | | -//- |
| Итого по подъездам: | | | | | | | -//- | | -//- | -//- | |
| 2 | Мусоропроводы | Профилактический осмотр мусоропроводов | 2 раза в месяц | | | -//- | | -//- | | -//- |
|  | Удаление мусора из мусороприемных камер | Ежедневно | | | -//- | | -//- | | -//- |
|  | Уборка мусороприемных камер | Ежедневно | | | -//- | | -//- | | -//- |
|  | Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов | 1 раз в неделю | | | -//- | | -//- | | -//- |
|  | Мойка сменных мусоросборников | Ежедневно | | | -//- | | -//- | | -//- |
|  | Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода | 1 раз в месяц | | | -//- | | -//- | | -//- |
|  | Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода | 1 раз в месяц | | | -//- | | -//- | | -//- |
|  | Дезинфекция мусоросборников | 1 раз в месяц | | | -//- | | -//- | | -//- |
|  | Устранение засора | По мере необходимости | | | -//- | | -//- | | -//- |
| Итого по мусорокамерам: | | | | | | | -//- | | -//- | -//- | |
| 3 | Кровля, Чердаки и Подвалы | Очистка от мусора | 1 раз в год | | | -//- | | -//- | | -//- |
|  | Дезинфекция и дератизация | 1 раз в год | | | -//- | | -//- | | -//- |
|  | Очистка от мусора, в т.ч. ливневой канализации | 1 раз в год | | | -//- | | -//- | | -//- |
| Итого по Кровлям, Чердакам и Подвалам: | | | | | | | -//- | | -//- | -//- | |
| 4 | Мероприятия | Подготовка зданий к праздникам | По мере необходимости | | | -//- | | -//- | | -//- |
| 5 | Фасады | Очистка и помывка фасадов зданий | 2 раза в год | | | -//- | | -//- | | -//- |
| Итого по разделу: | | | | | | | -//- | | -//- | -//- | |
| **II. Услуги вывоза бытовых отходов и содержание лифта** | | | | | | | | | | | |
| 1 | Вывоз мусора | Вывоз твердых бытовых отходов | Ежедневно | | | -//- | | -//- | | -//- |
|  | Вывоз крупногабаритного мусора | По мере необходимости | | | -//- | | -//- | | -//- |
| 2 | Содержание лифта(ов) | ТО лифтового хозяйства | В соответствии с регламентом | | | -//- | | -//- | | -//- |
| 3. |  | Диспетчеризация | Ежедневно | | | -//- | | -//- | | -//- |
| Итого по разделу: | | | | | | | -//- | | -//- | -//- | |
| **III. Содержание инженерных систем и сооружений** | | | | | | | | | | | |
| 1. | Отопление | Промывка, опрессовка, регулировка и наладка систем отопления, ТО ЦТП | 1 раз в год | | | -//- | | -//- | | -//- |
| 2. | Внутренняя система электроснабжения | Смена перегоревших лампочек на лестничных клетках, в технических подпольях, на чердаках | По мере необходимости | | | -//- | | -//- | | -//- |
| 3. | Специальные общедомовые технические устройства | Обслуживание систем ДУ ППА | По договору со спец.организацией | | | -//- | | -//- | | -//- |
| 4. | Обслуживание общедомовых приборов учета (снятие показаний) | По договору со спец.организацией | | | -//- | | -//- | | -//- |
| 5. | Обслуживание линий связи и оборудования, входящего в систему автоматической системы контроля учета энергоресурсов (внутридомовые компоненты) | По договору со спец.организацией | | | -//- | | -//- | | -//- |
| 6. | Обслуживание систем контроля допуска | По договору со спец.организацией | | | -//- | | -//- | | -//- |
| Итого по разделу: | | | | | | | -//- | | -//- | -//- | |
| **IV. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт** | | | | | | | | | | | |
|  |  |  | | | | | | | | |
| 1 | Проведение технических осмотров и мелкий ремонт | систем водопровода | По мере выявления и по мере необходимости | | | -//- | | -//- | | -//- |
|  | систем канализации | По мере выявления и по мере необходимости | | | -//- | | -//- | | -//- |
|  | систем теплоснабжения | По мере выявления и по мере необходимости | | | -//- | | -//- | | -//- |
|  | электротехнических устройств | По мере выявления и по мере необходимости | | | -//- | | -//- | | -//- |
|  | систем вентиляции | По мере выявления и по мере необходимости | | | -//- | | -//- | | -//- |
|  | систем ППА и ДУ | По мере выявления и по мере необходимости | | | -//- | | -//- | | -//- |
|  | Проверка и ремонт коллективных приборов учета | По мере выявления и по мере необходимости | | | -//- | | -//- | | -//- |
| 2 | Текущий ремонт | Оконных и дверных проемов МОП | По мере выявления | | | -//- | | -//- | | -//- |
|  | лестниц, пандусов, входных дверей | По мере выявления | | | -//- | | -//- | | -//- |
|  | Внутренней отделки подъездов | По мере выявления | | | -//- | | -//- | | -//- |
|  | Внутренних инженерных сетей | По мере выявления | | | -//- | | -//- | | -//- |
|  | Полов | По мере выявления | | | -//- | | -//- | | -//- |
| Итого по разделу: | | | | | | | -//- | | -//- | -//- | |
| **V. Устранение аварии и выполнение заявок населения и прочие услуги** | | | | | | | | | | | |
| 1. | Устранение аварии на инженерных сетях и сооружениях | | | По мере необходимости | | | -//- | | -//- | -//- | |
| 2. | Дезинсекция | | | 1 раз в год | | | -//- | | -//- | -//- | |
| **VII. Прочее** | | | | | | | | | | | |
| 1. | Услуги управления | | | ежедневно | | | -//- | | -//- | -//- | |

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник** | **Управляющая организация**  ООО «Сити Лидер» |
| / / | / Митюшкин В.В./  м.п |

Приложение 4

к договору управления многоквартирным домом

№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_202\_\_\_\_г.

**Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома по адресу: г. Москва, ул. 6-я Радиальная, д. 5, корп. 3**

1. **Перечень услуг по управлению многоквартирным домом**

|  |  |
| --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Перечень (услуг) работ.** |
|  | Хранение и ведение необходимой инженерно – технической документации по многоквартирному дому. |
|  | Заключение договоров на обслуживание МКД (вывоз мусора, обслуживание внутридомового, техническое обслуживание и текущий ремонт лифтов, техническое обслуживание систем диспетчеризации, аварийное обслуживание /при наличии лифтов/; обслуживание вентиляционных систем, дератизацию и дезинсекцию и др.). |
|  | Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями. |
|  | Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями (коммунальные услуги). |
|  | Осуществление контроля за качеством оказываемых услуг. |
|  | Подбор, учёт, обучение, расстановка кадров, организация повышения их квалификации. |
|  | Прием граждан (нанимателей, Собственников жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам. |
|  | Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о не предоставлении или некачественном предоставлении услуг, о невыполнении или некачественном выполнении работ по договору и направление заявителю извещения о результатах их рассмотрения. |
|  | Организация работ по оказанию дополнительных платных услуг в соответствии с утверждённым Прейскурантом. |
|  | Контроль за соблюдением жителями многоквартирных жилых домов правил и норм использования общего имущества и жилых помещений многоквартирного дома. Предъявление требований об устранении нарушений правил и норм использования жилищного фонда в государственные контролирующие органы и судебные органы. |

**II. Работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома.**

|  |  |
| --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Перечень (услуг) работ.** |
|  | Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах центрального отопления и водоснабжение (регулировка трехходовых кранов, очистка грязевиков воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов вентелей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др.). |
|  | Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки и др.) |
|  | Проверка исправности канализационных вытяжек. |
|  | Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах. |
|  | Обеспечение электро и пожаробезопасных условий эксплуатации бытовых электроплит (при их наличии). |
|  | Проверка заземления оболочки электрокабелей. |
|  | Обслуживание технических устройств, в том числе лифтов, ламп сигналов и общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома (при их наличии). |
|  | Консервация поливочных систем. |
|  | Засоры канализации во вспомогательных помещениях, приводящие к затоплению помещений; |
|  | Удаление с крыш снега и наледей. |
|  | Очистка кровли от мусора, грязи, листьев. |
|  | Уборка и очистка отмосток. |
|  | Уборка вспомогательных помещений. |
|  | Прочистка дымоходов и вентиляционных каналов. |
|  | Вывоз и размещение ТБО и КГМ в пределах нормы на городские свалки. |
|  | Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных каналов. |
|  | Уборка общего имущества многоквартирного дома , в том числе подвала, чердака, мусорокамер, подъезда, лестничных площадок и маршей, крыши, лифт (ов) при их наличии. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник** | **Управляющая организация**  ООО «Сити Лидер» |
| / / | / Митюшкин В.В./  м.п |

Приложение 5

к договору управления многоквартирным домом

№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_202\_\_\_\_г.

**Порядок обработки персональных данных**

1. Целями обработки персональных данных являются исполнение Управляющей организацией обязательств по Договору, включающих в себя функции, осуществляемые в отношении граждан - собственников и нанимателей помещений, связанные с:
   * расчетами и начислениями платы за жилищно-коммунальные услуги и иные услуги, оказываемые по договору;
   * подготовкой и предоставлением платежных документов;
   * проверкой правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи;
   * ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности за жилищно-коммунальные услуги, а также с взысканием указанной задолженности.
2. Операторами по обработке персональных данных граждан для целей исполнения договора являются: Управляющая организация и Представители Управляющей организации.
3. Оператор вправе поручить обработку персональных данных другому лицу на основании заключаемого с этим лицом договора.
4. Согласие на обработку персональных данных считается полученным Управляющей организацией с момента подписания Собственником Договора управления и настоящего Порядка и действует в течение всего срока действия Договора.
   1. Согласие на обработку персональных данных включает в себя Согласие на передачу персональных данных иным лицам в соответствии с п.3 настоящего Порядка.
5. Перечень персональных данных:
6. Фамилия, имя, отчество граждан и родственные отношения, дата и год рождения;
7. адрес;
8. площадь, принадлежащего жилого помещения;
9. право владения помещением (собственник, наниматель) и реквизиты документа, подтверждающего указанное право;
10. паспортные данные собственников помещений.
11. В случае принятия собственниками решения о внесении платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, а также в случае уступки в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации или иных лиц прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате коммунальной услуги, Управляющая организация вправе передать таким ресурсоснабжающим организациям и иным лицам персональные данные субъектов персональных данных.

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник** | **Управляющая организация**  ООО «Сити Лидер» |
| / / | / Митюшкин В.В./  м.п |