**Договор управления № ДУ-КД/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**многоквартирным жилым домом по адресу: Московская область, г. Красногорск, ул. Дачная,**  **д.9.**

**г. Красногорск «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_г**.

**ТСЖ «Дачная,9»**  ИНН 5024067437, именуемое в дальнейшем «ТСЖ», в лице председателя правления Синько И.Ю., действующей на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин РФ** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, пол - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения -\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ПАСПОРТ серия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, СНИЛС\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ зарегистрирован (на) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, **владелец/собственник жилого помещения – квартиры №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** в многоквартирном доме по адресу: 143404, Московская обл., г. Красногорск, ул. Дачная,9, кв./нежилое пом №\_\_\_действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г., именуемый в дальнейшем «Собственник»,заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

**1. Общие положения**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ч. 14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ и результатов Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол ОСС № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г.).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников жилых и нежилых помещений.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются [Конституцией](consultantplus://offline/ref=5622E928C7E651760ABD09694C30BAFF10819F74D7307AF8EB338FLFv9L) Российской Федерации, Гражданским [кодексом](consultantplus://offline/ref=5622E928C7E651760ABD09694C30BAFF138C9B78D9602DFABA6681FC29L5v5L) Российской Федерации, Жилищным [кодексом](consultantplus://offline/ref=5622E928C7E651760ABD09694C30BAFF138C9E74D5622DFABA6681FC29L5v5L) Российской Федерации, [Правилами](consultantplus://offline/ref=5622E928C7E651760ABD09694C30BAFF138D9E74DB602DFABA6681FC2955C15514CEDE9CEF4D107CLDv2L) содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, законом от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», постановлением Правительства от 06.05.2011 **№ 354** «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее – Правила предоставления коммунальных услуг); постановлением Правительства 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); постановлением Правительства 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», постановлением Правительства от 15.05.2013 **№ 416** «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

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

1.4. Управление многоквартирным домом исходя из его технического состояния и задания собственников помещений осуществляется по Договору в целях сохранения многоквартирного дома в существующем состоянии, отвечающем требованиям надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

1.5. Настоящий Договор размещается в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ: www.dom.gosuslugi.ru) в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

**2. Термины, используемые в Договоре**

2.1. **Общее имущество многоквартирного жилого дома (МКД):**

- помещения в многоквартирном жилом 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, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, вестибюли (входные группы), колясочные, чердаки, технические этажи, мастерские, технические чердаки и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование;

- крыши;

- ограждающие несущие конструкции многоквартирного жилого дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции, включая алюминиевые конструкции панорамного остекления);

- ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного жилого дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном жилом доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения;

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

- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного жилого дома, включая трансформаторные подстанции, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного жилого дома, коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный жилой дом.

- 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 запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного в 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 труб и воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе;

- внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов мест общего пользования, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного в 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 лифтов, запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного жилого дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного в этих сетях;

- индивидуальный тепловой пункт (ИТП) расположенный в техническом подвале общего пользования;

- система доступа в общедомовые помещения и подъезды (домофон);

- система видеонаблюдения, установленная на фасаде Многоквартирного жилого дома, его периметре и в общедомовых помещениях.

2.2. **Доля в праве общей собственности на общее имущество** в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) - доля, определяемая отношением общей площади помещения Собственника к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

2.3. **Общая площадь жилого помещения -** площадь, состоящая из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

2.4. **Коммунальные ресурсы -** холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия, используемые для предоставления коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;

2.5. **Содержание общего имущества многоквартирного жилого дома** – комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и пр.

**2.6. Термины ТСЖ (ТСЖ «Дачная,9») и Управляющая организация (выполняющая управление МКД 9 по уд. Дачная) тождественны и равны при всех прочих особенностях настоящего Договора.**

**3. Предмет Договора**

3.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном жилом доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим на законных основаниях в многоквартирном жилом доме **по адресу: 143404 Московская область, г. Красногорск, ул. Дачная, д. 9.**

3.2. ТСЖ по заданию Собственника за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая обеспечение коммунальными ресурсами для содержания общего имущества Собственника, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, арендаторам, субарендаторам, лицам, использующим помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи, и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее – «Потребитель»), в соответствии с [п.п. 4.1.2](#Par78)., [4.1.3.](#Par81) настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным жилым домом деятельность.

3.3. Состав общего имущества дома определяется на основании действующего законодательства в соответствии с технической документацией (технический паспорт БТИ) на дом и определен в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3.4. Границы эксплуатационной ответственности внутридомовых инженерно-технических сетей определены соответствующими актами разграничения эксплуатационной ответственности:

– акт о разграничении эксплуатационной ответственности по внутридомовым сетям горячего водоснабжения – приложение № 3-1 к Договору;

– акт о разграничении эксплуатационной ответственности по внутридомовым сетям канализации – приложение № 3-2 к Договору;

– акт о разграничении эксплуатационной ответственности по внутридомовым сетям холодного водоснабжения – приложение № 3-3 к Договору;

– акт о разграничении эксплуатационной ответственности по внутридомовым сетям отопления – приложение № 3-4 к Договору;

– акт о разграничении эксплуатационной ответственности по внутридомовым сетям электроснабжения – приложение № 3-5 к Договору;

- акт о разграничении эксплуатационной ответственности слаботочных систем (домофония) - приложение № 3-6 к Договору.

3.5. Услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме перечислены в приложении № 2. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД утверждается общим собранием собственников помещений в МКД и не может быть утвержден в объеме менее минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства от 03.04.2013 № 290.

**4. Права и обязанности Сторон**

4.1. **ТСЖ обязуется:**

4.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном жилом 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 3.1](#Par72) 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.

4.1.2. Обеспечивать собственными силами и/или с привлечением подрядных организаций оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту в объеме, предусмотренном Перечнем услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД (приложение № 2 к Договору).

Выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в МКД обеспечивается в том числе путем:

а) определения способа оказания услуг и выполнения работ;

б) подготовки заданий для исполнителей услуг и работ;

в) выбора исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в МКД;

г) заключения соответствующих договоров с организациями, осуществляющими поставки коммунальных ресурсов, в том числе прием сточных вод;

д) осуществления контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД исполнителями этих услуг и работ, в том числе документального оформления приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества.

4.1.3. Заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями в части обеспечения содержания общего имущества коммунальными ресурсами.

4.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление путем заключения/перезаключения отдельных договоров иных услуг:

- видеонаблюдение;

- работу домофона, кодового замка двери подъезда, калиток, шлагбаума;

- другие услуги.

4.1.5. Обеспечить возможность заключения собственниками прямых индивидуальных договоров с поставщиками услуг:

- интернет;

- телевидение;

Информировать Собственника о заключении указанных выше договоров и порядке оплаты услуг.

Во исполнение п.п. 4.1.4 -4.1.5 ТСЖ обязано заключить (перезаключить) договоры с провайдерами, оказывающими услуги связи жильцам многоквартирного дома (по указанному адресу) и размещающими на общем имуществе многоквартирного дома свое оборудование, необходимое для оказания этих услуг, с внесением платы за пользование общим имуществом дома, размер которой утвержден общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (п.11 Протокола Общего собрания собственников от 27.12.2018г.). В дальнейшем изменение заключенных договоров с провайдерами в части установки платы за пользование общим имуществом дома утверждается на общем собрании членов ТСЖ, как и расходование накопленных средств от таких поступлений.

4.1.6. 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.

4.1.7. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности МКД, определенных энергосервисными договорами и решениями общих собраний собственников помещений в МКД.

4.1.8. Осуществлять расчеты за предоставленные жилищно-коммунальные услуги, в том числе:

а) начислять обязательные платежи за жилищно-коммунальные услуги (жилое помещение и коммунальные услуги), согласно тарифу и смете, утвержденным на ежегодном собрании членов ТСЖ «Дачная,9»;

б) формировать и представлять собственникам помещений платежный документ не позднее 5-го (пятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем;

в) размещать информацию о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг в ГИС ЖКХ, а также на информационных стендах в общих помещениях МКД.

Информацией о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги и задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг являются размещенные в ГИС ЖКХ сведения о начислениях, сведения, содержащиеся в представленном платежном документе по адресу электронной почты потребителя услуг или в полученном посредством информационных терминалов платежном документе.

Платежные документы, информация о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги и задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг подлежат размещению в ГИС ЖКХ в срок не позднее 5-го (пятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем;

г) принимать от собственников помещений плату за содержание и ремонт общего имущества в МКД, коммунальные и другие услуги согласно настоящему Договору и платежному документу в безналичном порядке;

д) осуществлять перерасчет размера платы за жилое помещение и/или платы за коммунальные услуги на основании обращения собственников помещений в случаях, предусмотренных законодательством, в том числе в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, а также за период временного отсутствия собственника в занимаемом жилом помещении.

При этом по желанию собственника (оформленному в письменном виде) излишне уплаченные собственником суммы подлежат зачету при оплате будущих расчетных периодов.

4.1.9. В соответствии с письменным распоряжением собственника принимать плату за жилищно-коммунальные услуги, предоставляемые в рамках настоящего Договора, от всех нанимателей и арендаторов помещений в МКД, принадлежащих собственнику.

4.1.10. Принимать, хранить и передавать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением МКД документы в порядке, предусмотренном постановлениями Правительства от 13.08.2006 № 491, от 15.05.2013 № 416, а также осуществлять их актуализацию и восстановление (при необходимости).

4.1.11. Требовать внесения платы от Собственника в случае ее не поступления в срок, оговоренный настоящим Договором.

4.1.12. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного жилого дома и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

Аварийно-диспетчерская служба осуществляет прием и исполнение поступивших заявок от собственников и пользователей помещений в соответствии с положениями раздела 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства от 15.05.2013 № 416.

Информация о телефонах АДС размещается в местах, доступных всем собственникам помещений в МКД: в помещениях общего пользования МКД, а также на официальном сайте ТСЖ в сети Интернет, в ГИС ЖКХ.

4.1.13. Обеспечить сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в МКД, а также о лицах, использующих общее имущество в МКД на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в МКД), включая ведение актуальных списков в электронном виде и/или на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.

4.1.14. Организовать и вести прием Собственников (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

. не реже 4-х раз в месяц организовать и вести личный прием собственников помещений в МКД и других законных пользователей помещений в МКД по вопросам выполнения настоящего договора, прием осуществляется по месту нахождения офиса ТСЖ, в установленные часы приема.

График приема граждан и юридических лиц размещается в местах, доступных всем собственникам помещений в МКД: в помещениях общего пользования МКД, а также на официальном сайте ТСЖ, ГИС ЖКХ.

Запись на прием осуществляется по телефону или электронной почте [4986005130@mail.ru](mailto:4986005130@mail.ru).

4.1.15. Организовать прием и рассмотрение обращений, заявок и предложений собственников и пользователей помещений в МКД.

По письменным и электронным запросам, направляемым на юридический адрес (143404 Московская область г. Красногорск, ул. Дачная дом 9) или официальную электронную почту ТСЖ ([4986005130@mail.ru](mailto:4986005130@mail.ru)), предоставлять собственникам информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказываемых услуг и (или) выполняемых работах, размере платы, а также иную обязательную к раскрытию информацию в течение одного рабочего дня, следующего за днем поступления запроса (обращения).

Если запрашиваемая информация относится к обязательной для раскрытия на досках объявлений, расположенных в подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на вывесках и информационных стендах или в ГИС ЖКХ, то собственнику или пользователю помещения в письменном ответе указывается место размещения запрашиваемой информации в предусмотренные законодательством сроки.

Рассмотрение обращений по вопросам, не связанным с раскрытием информации, указанной в пунктах 31, 32 и 34 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства от 15.05.2013 № 416, составляет не более 10 рабочих дней со дня получения соответствующего запроса (обращения).

По своему усмотрению ответы на наиболее часто задаваемые вопросы могут быть размещены на официальном сайте ТСЖ в сети Интернет.

ТСЖ обязано вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) собственников помещений в МКД на качество предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения жалобы (заявления, требования и претензии) направлять собственнику ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

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

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

4.1.18. Информировать собственника в порядке и сроки, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг, о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность,

путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, информирования через общедомовой чат (при его наличии), а в случае личного обращения - немедленно.

4.1.19. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах (досках) 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 в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

Согласовать с собственником устно время доступа в занимаемое им жилое/нежилое помещение либо направить ему письменное уведомление, в том числе по электронной почте и/или в мессенджерах о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за 3 (три) рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать:

– дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения;

– номер телефона, по которому собственник вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня получения уведомления;

– должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ.

4.1.20. Информировать в письменной форме (путем размещения на информационных стендах) Собственника об изменении размера оплаты на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с [разделом 5](#Par259) настоящего Договора.

Указанная информация подлежит раскрытию не позднее, чем за 30 календарных дней до дня представления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в ином размере.

4.1.21. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу справок установленного образца, копий из финансово-лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы в приемные часы.

4.1.22. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета холодной и горячей воды в эксплуатацию с составлением соответствующего акта, опломбированием и фиксацией начальных показаний приборов.

4.1.23. По требованию Собственника производить проведение сверки платы за жилое/нежилое помещение и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

4.1.24. Принимать от собственника показания индивидуальных, приборов учета воды, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи показаний приборов учета (телефон, интернет и др.), и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, при условии соблюдения сроков передачи показаний (15-25 число каждого месяца), а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных собственником показаний.

4.1.25. Не чаще одного раза в три месяца проводить проверки состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных приборов учета воды, факта их наличия или отсутствия.

4.1.26. Не чаще одного раза в три месяца проводить проверки достоверности представленных собственником показаний индивидуальных приборов учета воды путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки (в случаях, когда снятие показаний таких приборов учета осуществляет собственник).

4.1.27. Для проведения проверок, указанных в подпунктах 4.1.25–4.1.26 настоящего Договора, устанавливается следующий порядок, предусмотренный Правилами предоставления коммунальных услуг:

а) ТСЖ направляет собственнику способом, позволяющим определить дату получения такого сообщения, в том числе используя смс-сообщения, электронную почту или вручает под подпись письменное извещение с предложением сообщить об удобных для собственника дате и времени допуска представителя ТСЖ для совершения проверки и разъяснением последствий бездействия собственника или его отказа в допуске к приборам учета;

б) собственник обязан в течение 7 (семи) календарных дней со дня получения указанного извещения сообщить способом, позволяющим определить дату получения такого сообщения, в том числе путем отправки сообщения по электронной почте, об удобных для него дате (датах) и времени в течение последующих 10 (десяти) календарных дней, когда собственник может обеспечить допуск представителя ТСЖ в занимаемое им жилое или нежилое помещение для проведения проверки. Если собственник не может обеспечить допуск представителя ТСЖ в занимаемое им жилое/нежилое помещение по причине временного отсутствия, то он обязан сообщить об иных возможных дате и времени допуска для проведения проверки;

в) если собственник не сообщил о возможной дате проведения проверки, ТСЖ повторно направляет письменное извещение или смс-сообщение, или сообщение по электронной почте, а собственник обязан в течение 7 (семи) календарных дней со дня получения такого извещения сообщить в ТСЖ способом, позволяющим определить дату получения такого сообщения, о дате и времени допуска для проведения проверки;

г) сотрудник ТСЖ в согласованные с собственником дату и время обязан провести проверку и составить акт проверки и передать один экземпляр акта собственнику. Акт проверки подписывается между ТСЖ и собственником, а в случае отказа собственника от подписания акта – ТСЖ и двумя незаинтересованными лицами;

д) если собственник не ответил на повторное уведомление либо два и более раза не допустил представителя ТСЖ в занимаемое им жилое/нежилое помещение и при этом в отношении собственника у ТСЖ отсутствует информация о его временном отсутствии, ТСЖ составляет акт об отказе в допуске к прибору учета. Акт об отказе в допуске к приборам учета, расположенным в жилом/нежилом помещении собственника, подписывается ТСЖ и собственником, а в случае отказа собственника от подписания акта – ТСЖ и двумя незаинтересованными лицами.

4.1.28. При наличии общедомового прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в сроки, определенные договорами с ресурсоснабжающими организациями, и заносить полученные показания в журнал учета показаний общедомовых приборов учета.

Сохранность информации о показаниях общедомовых, индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета сохраняется ТСЖ в течение не менее трех лет.

4.1.29. Предоставлять собственнику в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения от него заявления письменную информацию о помесячных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям общедомовых приборов учета (при их наличии), о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в МКД, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды за расчетный период, запрашиваемый собственником.

4.1.30. Направлять средства, полученные в качестве разницы при расчете размера платы за коммунальные услуги с применением повышающих коэффициентов, на реализацию мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

4.1.31. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

4.1.32. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированных перепланировках и/или переоборудовании в помещениях многоквартирного жилого дома, включая помещения, относящиеся к Общему имуществу в многоквартирном жилом доме, а также об использовании их не по назначению.

4.1.33. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в МКД без соответствующих решений общего собрания собственников помещений в МКД.

Данный пункт не распространяется на служебные помещения МКД, используемые по своему назначению: цокольное помещение офиса, индивидуальный тепловой пункт (ИТП), консьержные, мусорокамеры, щитовые, помещения, связанные с обслуживанием лифтов, ливневой канализации, слаботочных, вентиляционных систем и прочих служебных помещений.

Использование вышеуказанных помещений собственниками в личных целях запрещается.

4.1.34. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору ([раздел 7](#Par320) Договора).

4.1.35. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

4.2. **Управляющая организация (ТСЖ) вправе:**

4.2.1. Самостоятельно, соблюдая установленные периоды и сроки, определять порядок и способ выполнения работ (услуг) по управлению многоквартирным жилым домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и/или иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного жилого дома.

4.2.2. Осуществлять обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения настоящего Договора, нормами действующего законодательства.

4.2.3. Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие о выполнении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

– для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), общедомовых приборов учета;

–для начисления платы за коммунальные услуги, подготовки и доставки платежных документов;

– для ведения досудебной и судебной работы, направленной на снижение размера задолженности собственников и иных потребителей за услуги и работы, оказываемые и выполняемые по договору, а также для взыскания задолженности с собственников и пользователей путем заключения договора оказания услуг, а также путем заключения договора уступки права требования (цессии) по возврату просроченной задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги третьим лицам, указанным в части 18 статьи 155 ЖК РФ.

4.2.4. Требовать своевременного внесения платы за предоставленные жилищно-коммунальные услуги ежемесячно до 10-го (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.2.5. Требовать от собственника предоставления информации, необходимой для выполнения ТСЖ своих обязанностей по настоящему Договору.

4.2.6. 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 воды, горячей воды, электрической энергии, и составлять акт об установлении количества таких граждан.

4.2.7. Устанавливать правила проживания в МКД, не противоречащие гражданскому и жилищному законодательству РФ.

4.2.8. Заключать договоры о передаче общего имущества в МКД в пользование отдельным собственникам помещений или третьим лицам, использовании такого имущества в случае, если имеется соответствующее решение общего собрания собственников помещений в МКД, принятое в порядке, установленном в части 1 статьи 46 ЖК.

4.2.9. Ограничивать предоставление коммунальных услуг в случаях, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг: в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг более двух месяцев или нарушения иных требований раздела 5 Договора.

Приостановление предоставляемых услуг по договору производится в следующем порядке:

а) Управляющая организация (ТСЖ) направляет собственнику помещения (потребителю-должнику) уведомление о том, что в случае непогашения задолженности по оплате в течение 15 дней со дня доставки потребителю указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему услуг будет приостановлено.

б) Предупреждение (уведомление) доводится до потребителя-должника одним из способов по выбору управляющей организации (ТСЖ). Путём:

- вручения потребителю-должнику под расписку;

- направления по почте заказным письмом (с уведомлением о вручении);

- включения текста предупреждения (уведомления) в платёжный документ для внесения платы за жилое помещение за коммунальные услуги;

- передачи потребителю предупреждения (уведомления) посредством сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя;

- телефонного звонка с записью разговора;

- сообщения по электронной почте;

- через личный кабинет потребителя в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства;

- размещения информации на официальном сайте исполнителя в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

- передачи потребителю голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи;

- отправки СМС по контактному номеру телефона.

в) Уведомление способом направления по почте заказного письма (с уведомлением о вручении) направляется по месту жительства (регистрации) собственника, а при отсутствии сведений о месте регистрации – по месту нахождения имущества собственника.

г) Риск неполучения собственником предупреждения (уведомления) несёт сам собственник.

д) В случае направления собственнику уведомления почтовым отправлением собственник считается уведомленным, если к Управляющей компании (ТСЖ) возвратился конверт по причине истечения срока хранения. В случае возврата конверта по причине истечения срока хранения исполнитель вправе приостановить предоставление услуг.

е) В случае нахождения помещения в собственности нескольких лиц, уведомлению подлежит одно из них по выбору Управляющей организации (ТСЖ). При получении уведомления одним из собственников на него возлагается обязанность по оповещению другого сособственника.

4.2.10. Оказывать собственнику иные услуги, выполнять по поручению собственника дополнительные работы на основании отдельных договоров.

4.2.11. Осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность в соответствии с решениями общего собрания собственников помещений в МКД.

4.2.12. Организовывать и проводить проверку технического состояния инженерных систем в помещениях Собственника в объеме и по срокам в соответствии с требованиями Законодательства РФ.

4.2.13. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета.

4.2.14. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

4.2.15. Приостанавливать или частично прекращать предоставление услуг по Договору

4.2.16. Проверять (в случае необходимости) соблюдение Собственником требований, установленных пп. 4.3.3, 4.3.4. Договора.

4.2.17. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

4.2.18. По поручению Собственника осуществлять надзор (с согласованием соответствующих документов) за проведением ремонтно-отделочных работ в помещениях многоквартирного жилого дома (с целью соблюдения установленных нормативных требований при производстве работ представителями Собственника) на условиях договорной цены.

4.2.19. Готовить предложения общему собранию членов ТСЖ по установлению на предстоящий год:

– размера платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД;

– перечня работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, предусмотренного приложением № 2 к настоящему Договору.

4.2.20. В течение срока действия Договора созывать и проводить очередные (годовые) и внеочередные общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме, если принятие решений такими собраниями необходимо в целях осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом. Информация о всех проводимых общих собраниях собственников в очной, заочной или очно-заочной формах, а также о результатах таких собраний доводится до сведения собственников путем размещения на информационном стенде в подъездах многоквартирного дома и/или по электронной почте.

4.2.21. Управляющая компания (ТСЖ) вправе составлять акты о порче общедомового имущества, отслеживать нарушителей по камерам видеонаблюдения (в случае наличия таковых), передавать данные в уполномоченные органы.

4.3. В рамках настоящего Договора **Собственник обязуется:**

4.3.1. Своевременно оплачивать предоставленные по Договору услуги. При внесении соответствующих платежей руководствоваться условиями настоящего Договора.

4.3.2. Использовать Объект недвижимости по прямому назначению, с соблюдением санитарных и технических норм и правил, правил пожарной безопасности, а также требований законодательных и правовых нормативных актов Российской Федерации и иных методических, законодательных актов. 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.

4.3.3. В срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней предоставлять ТСЖ сведения:

- о месте своего фактического проживания с указанием адреса, контактных телефонов, адреса электронной почты.

- о смене Собственника. Сообщить ТСЖ Ф.И.О. нового Собственника, контактные данные и дату вступления нового Собственника в свои права в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня перехода права собственности.

Представить ТСЖ Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или пользователя.

4.3.4. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу (АДС), а при возможности – принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

4.3.5. При обнаружении неисправностей, повреждений индивидуального прибора учета, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в АДС.

4.3.6. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать индивидуальные приборы учета, утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

4.3.7. Обеспечивать проведение поверок установленных за счет собственника индивидуальных (квартирных), приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию (ТСЖ) о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки, а также направлять исполнителю копию свидетельства о поверке или иного документа, удостоверяющего результаты поверки прибора учета, осуществленной в соответствии с положениями законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений.

4.3.8. Допускать представителей АДС, представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное время, но не чаще одного раза в три месяца для проверки, устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время.

4.3.9. Допускать представителей АДС в занимаемое жилое помещение для снятия показаний индивидуальных приборов учета, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю показаний таких приборов учета в порядке, указанном в подпункте 4.1.27 настоящего Договора, но не чаще одного раза в три месяца.

Возмещать убытки, возникшие по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб).

4.3.10. Соблюдать следующие требования:

а) не производить (без согласования с ТСЖ) перенос инженерных сетей, не нарушать конфигурацию общедомовых стояков отопления и водоснабжения;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы, машины и механизмы мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления; не устанавливать приборы отопления, по мощности превышающие проектные на данное помещение, при замене приборов отопления руководствоваться проектом по отоплению в МКД «Дачная,9»; оснастить приборы отопления терморегуляторами для регулирования температуры прибора отопления, запрещается установка полнопроходных кранов на приборах отопления с 3-его по 16 этажи; установить обратные клапаны для недопущения попадания горячей воды в холодный водопровод;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребляемых коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, без согласования с ТСЖ;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды). Обустраивать "теплые полы" с использованием системы отопления и системы горячего водоснабжения запрещено.

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройство или перепланировку помещений без согласования в установленном порядке.

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре; замоноличивание труб запрещается; согласно п.17.14 СНиП "Внутренний водопровод и канализация зданий" обеспечить против ревизий на стояках при скрытой прокладке люки *размером не менее 30х40 см,* в случае сооружения коробов либо других конструкций, скрывающих трубы системы отопления, должны быть предусмотрены ревизионные люки; для ликвидации аварии на стояках отопления, водоснабжения и водоотведения Собственник обязан самостоятельно и за свой счет обеспечить полный доступ для проведения работ по устранению аварии (так, самостоятельно и за свой счет разобрать конструкции, скрывающие стояки, относящиеся к общим инженерным сетям МКД);

не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования; размещение комнатных цветов допускается в около лифтовых холлах, при условии не загромождения прямого доступа в служебное помещение и свободного проходу к лифтам (ответственность за сохранность, эстетический вид, полив и уход за цветами лежит на жильцах, их разместивших). Размещать цветы, велосипеды и прочие личные вещи в приквартирных холлах, являющихся путями эвакуации и ведущих к переходным лоджиям, запрещается.

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

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

и) не использовать мусоропровод, не складировать мусор в местах общего пользования, на переходных лоджиях;

к) не совершать действий, приводящих к отключению многоквартирного жилого дома от подачи электроэнергии, воды и тепла;

л) производить строительные, ремонтно-отделочные и другие работы в занимаемых помещениях в соответствии действующими требованиями законодательства Российской Федерации;

м) согласовывать с ТСЖ установку кондиционеров (наружных блоков) на фасаде МКД, исполнять требования ТСЖ к выводу дренажа, устранять за свой счет нарушения по выводу дренажа, приводящие к порче общего имущества – фасада, карнизов, откосов, загрязнению оконной поверхности; незамедлительно устранять эксплуатационные проблемы, нарушающие покой соседей (капающий дренаж по остеклению и/или отливу); самостоятельно обслуживать внешние блоки, соблюдая санитарно-гигиенические требования, не загрязняя во время обслуживания общее имущество МКД; при установке кондиционеров соблюдать установленные РФ требования по допустимому уровню шума в жилых многоквартирных домах, который не должен превышать показатель в 55 дБ днем и 45 дБ ночью;

н) соблюдать правила проживания в МКД, в том числе закон о тишине Московской области;

е) при замене оконных блоков соблюдать установленные единые требования по конфигурации и цвету;

ж) соблюдать правила парковки и въезда на территорию МКД (Приложение 4 к настоящему договору);

з) Собственник обязан не создавать Управляющей организации (ТСЖ) препятствий, мешающих проведению работ по содержанию придомовой территории, а также каким-либо иным образом препятствовать исполнению обязательств ТСЖ по настоящему Договору: по требованию ТСЖ, полученному не позже чем за 16 часов до обозначенного в нем события (в уведомлении указывается дата, период проведения и вид работ) лично/ по смс/ по электронной почте/ через мессенджеры вотс ап, телеграмм и пр. незамедлительно убрать автотранспортное средство для обеспечения проводимых работ по уборке прилегаемой территории, вывозу снега, окрашиванию и ремонту ограждающих конструкций, ремонту асфальтового покрытия и прочих. При несоблюдении данного требования собственник несет ответственность в размере убытков, фактически понесенных ТСЖ (за свой счет оплачивает время простоя уборочной техники, а также время простоя рабочих бригад по укладке асфальтового покрытия и прочее).

и) Собственник обязан бережно относиться к общему имуществу МКД, включая элементы озеленения и благоустройства, ограждающие конструкции, элементы детской площадки, шлагбаум, входные группы и прочее. За свой счет устранять ущерб, причиненный общему имуществу МКД. Выгул домашних животных на территории, принадлежащей ТСЖ «Дачная,9», запрещен.

к) дополнительные услуги, связанные с эксплуатацией *не входящего в состав общего имущества*, оплачиваются отдельно.

4.3.11. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику дееспособных граждан с условиями Договора.

4.3.12. Своевременно сообщать в ТСЖ о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора.

4.3.13. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

4.3.14. Не проводить несогласованное в Уполномоченных органах переустройство и/или перепланировку в квартире/нежилом помещении.

4.3.15. При осуществлении переустройства и перепланировки Объекта недвижимости руководствоваться требованиями действующих федеральных, региональных и местных нормативно-правовых документов.

4.3.16. До начала проведения ремонтно-строительных работ предоставить проект перепланировки Объекта недвижимости в ТСЖ для согласования.

4.3.17. Информировать ТСЖ о номерах телефонов и именах ответственных лиц Собственника. В случае привлечения для проведения ремонтно-отделочных работ в жилом помещении (квартире) сторонних организаций или специалистов, оформить для них доступ на объект недвижимости в установленном ТСЖ порядке.

4.3.18. При выполнении ремонтно-отделочных работ руководствоваться Правилами проведения ремонтно-отделочных и монтажных работ, соответствующим законодательством и нормативными актами РФ.

4.3.19. За свой счет устранять нанесенный имуществу других Собственников помещений и третьих лиц ущерб.

4.3.20. Предоставлять ТСЖ в течение 10 (десяти) 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.).

4.3.21. В случае возникновения необходимости проведения ТСЖ не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с неисполнением/ненадлежащим исполнением Собственником обязательств, предусмотренных настоящим Договором, указанные работы проводятся за счет Собственника.

4.3.22. Места для курения оборудуются только по решению общего собрания собственников. В соответствии со ст. 12 Федерального закона № 15-ФЗ, курение запрещено в местах общего пользования в МКД, в том числе: в лифтах, на пожарных лестницах и переходных лоджиях.

4.3.23. Собственники гаражей, находящихся внутри придомовой территории МКД, обязуются два раза в год, с 15 по 25 июня и с 15 по 25 декабря передавать показания индивидуальных электрических счетчиков, установленных в помещениях гаража, нести бремя своевременной поверки и замены этих счетчиков (с обязательным информированием об этом ТСЖ); владельцы гаражей самостоятельно и за свой счет обязаны поддерживать принадлежащие им гаражи в надлежащем санитарно-гигиеническом и эстетическом состоянии, своевременно производить ремонтные работы за свой счет, соблюдать правила пожарной безопасности; самостоятельно производить очистку снега в 4 (четырех)- метровой зоне от въезда в гараж либо привлекать для этого сотрудников ТСЖ по отдельному договору.

4.3.24. Собственники нежилых помещений в МКД обязаны самостоятельно заключить договора с ресурсоснабжающими организациями: на электроснабжение, отопление, горячее водоснабжение. По согласованию с ТСЖ водоотведение, холодное водоснабжение и вывоз ТКО осуществляется ТСЖ.

**4.4. Собственник вправе:**

4.4.1. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

4.4.2. Требовать в установленном порядке от ТСЖ перерасчета платежей за услуги по Договору в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг). 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.

4.4.3. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ, Московской области, города (г.о.) Красногорск применительно к настоящему Договору.

4.4.4.Требовать от ТСЖ ответственного исполнения условий действующего Договора.

**4.5. Стороны обязаны** письменно уведомлять друг друга об изменениях своих реквизитов, указанных в настоящем Договоре не позднее десяти рабочих дней с момента их изменения. ТСЖ уведомляет Собственника об изменении своих реквизитов путем размещения информации на сайте компании и на информационных стендах ТСЖ, в т.ч. установленных в подъездах Многоквартирного жилого дома.

**5. Цена и порядок расчетов**

* 1. Размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику помещению согласно [ст. 249](consultantplus://offline/ref=5E26F3529880258AA0726DFA1996FD4348D48AF20ECD0ED4FE415DD8AB025573D073504A81ECE5714B78L), [289](consultantplus://offline/ref=5E26F3529880258AA0726DFA1996FD4348D48AF20ECD0ED4FE415DD8AB025573D073504A81ECE2774B79L) ГК РФ и [37](consultantplus://offline/ref=5E26F3529880258AA0726DFA1996FD4348D388F10FC10ED4FE415DD8AB025573D073504A81EDE4764B75L), [39](consultantplus://offline/ref=5E26F3529880258AA0726DFA1996FD4348D388F10FC10ED4FE415DD8AB025573D073504A81EDE4794B75L) , п.7 ст.156 ЖК РФ. Размер платы за содержание помещения устанавливается в одинаковой величине для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, определяется как произведение общей площади помещений собственника на размер платы за 1 кв. м такой площади в месяц.

**5.1.1 Размер платы за техническое содержание и текущий ремонт МКД по базовому перечню услуг, формируется в соответствии с размером, установленным постановлением главы городского округа Красногорск МО для многоквартирных домов соответствующего типа, с учетом дополнительных услуг: оснащения видеонаблюдения, организации системы доступа, с учетом обязанностей по содержанию собственной придомовой территории и устанавливается на ежегодном собрании членов ТСЖ.**

* 1. В выставляемой квитанции указываются: расчетный (лицевой) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, размер платы за содержание и ремонт помещения (общего имущества в многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых/нежилых помещений, дата создания платежного документа.
  2. Неиспользование Собственником Объекта недвижимости, либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения Собственника полностью или частично от бремени вышеуказанных расходов (ст.210 ГК РФ).
  3. Работы, выполненные ТСЖ по поручению Собственника, но не предусмотренные настоящим Договором или обязательными требованиями законодательства, оплачиваются Собственником Объекта недвижимости дополнительно, на основании сметы дополнительных расходов по отдельному Соглашению Сторон.
  4. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме, указанных в [Приложени](consultantplus://offline/ref=5E26F3529880258AA0726FF41A96FD434FD78FF30DC353DEF61851DA4A7CL)и [№](consultantplus://offline/ref=5E26F3529880258AA0726FF41A96FD434FD78FF30CC353DEF61851DA4A7CL) 2,3 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в многоквартирном жилом доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном жилом доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.
  5. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от ТСЖ квитанции, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по индивидуальному прибору учета, осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.
  6. В случае изменения стоимости услуг по Договору ТСЖ производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.
  7. В случае возникновения необходимости проведения неустановленных Договором работ и услуг на общем собрании членов ТСЖ определяется необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и такие услуги оплачиваются дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доле владения/собственности в общем имуществе многоквартирного жилого дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным ТСЖ счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.
  8. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника в соответствии с порядком, предусмотренным Жилищным кодексом РФ. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного жилого дома принимается с учетом предложений ТСЖ о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного жилого дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного жилого дома.

5.10 Размер платы за содержание жилого помещения в части размера платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (плата за коммунальные ресурсы на СОИ), рассчитывается ТСЖ ежемесячно по каждому виду коммунального ресурса в порядке, установленном жилищным законодательством, с использованием информации (показателей) и иных сведений, необходимых для определения размера такой платы, содержащихся в технической документации на многоквартирный дом, в иной документации, связанной с управлением многоквартирным домом.

5.11. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

5.12. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в жилом помещении собственника, рассчитывается в соответствии с положениями раздела VI «Порядок расчета и внесения платы за коммунальные услуги» Правил предоставления коммунальных услуг.

Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в жилом помещении собственника, оснащенном индивидуальными приборами учета, рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг.

5.13. Фактический объем потребления коммунальных услуг определяется на основании показаний индивидуальных приборов учета, установленных в жилом помещении собственника и предоставленных им в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг № 354.

5.14. Неиспользование собственником занимаемого им жилого/нежилого помещения не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

5.15. В случае несвоевременной и/или неполной оплаты собственником жилого помещения и коммунальных услуг собственник обязан уплатить пени в размере и порядке, которые установлены ЖК.

Сумма начисленных пеней указывается в отдельном платежном документе. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа

1. **Ответственность сторон**

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

6.2. ТСЖ не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по его вине или не по вине его работников.

6.3. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед ТСЖ и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций в соответствии с законодательством РФ.

6.4. В случае, если Собственник своевременно не уведомил ТСЖ о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

6.5. Собственник несет ответственность за нарушение нормативных требований, в том числе требований пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологических и иных норм, в соответствии с действующим законодательством РФ. В случае причинения Собственником вреда общему имуществу многоквартирного жилого дома, а также в случае, если вследствие нарушения Собственником обязательных нормативных требований причинен вред общему имуществу многоквартирного жилого дома и/или другим собственникам, Собственник возмещает все возникшие по его вине убытки.

6.6. ТСЖ несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным актам органов местного самоуправления города Красногорск в соответствии с действующим законодательством.

6.7. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного жилого дома ТСЖ не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома, если указанное качество зависит от состояния общего имущества многоквартирного жилого дома (см. Закон Московской области от 01.07.2013 N 66/2013-ОЗ "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области", с последними изменениями в редакции от 06.07.2021, действующей в 2021 году).

6.8. ТСЖ несет ответственность за технику безопасности (в том числе и пожарную) при проведении ремонтных работ общедомового имущества.

6.9. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон настоящего Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные не зависящие от сторон обстоятельства.

При этом к обстоятельствам непреодолимой силы не относятся нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны настоящего 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 (ТСЖ) осуществляет указанные в настоящем Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственнику счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный настоящим Договором, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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. 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.

6.10.  Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**7. Порядок осуществления контроля**

**за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору**

7.1. Контроль за деятельностью ТСЖ в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения в установленные действующим законодательством РФ сроки 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 с привлечением квалифицированных специалистов или специализированных организаций);

- 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 настоящего раздела настоящего Договора;

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

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

- проведения комиссионного обследования выполнения ТСЖ работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для ТСЖ обязательными.

7.2. Акт о нарушении условий настоящего 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 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](#Par209) 6 настоящего Договора.

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

7.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей ТСЖ, членов правления ТСЖ, 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 (аварийной ситуации) сотрудник АДС ТСЖ не прибыл для проверки факта нарушения и его устранения (при необходимости) или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

7.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (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).

7.5. 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), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику (нанимателю, арендатору), а второй - ТСЖ.

**8. Особые условия**

8.1. Все споры, разногласия, требования, возникающие между Сторонами, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. Переговоры проводятся при участии сотрудников ТСЖ, членов Правления ТСЖ, а также лица, заявляющего разногласия, и результаты таких переговоров с указанием принятого по итогам их проведения решения должны быть письменно зафиксированы. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в претензионном порядке. Срок рассмотрения претензии 30 дней. В случае недостижения согласия споры разрешаются в суде общей юрисдикции по месту нахождения ТСЖ. Всё не оговоренное регулируется законодательством РФ.

8.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в ТСЖ. Ответ по существу претензии (жалобы) собственнику должен быть дан не позднее двух недель с момента ее получения.

8.3. Уплата взносов на капитальный ремонт общего имущества в МКД осуществляется в порядке и сроки, установленные в соответствии с жилищным законодательством.

**9. Срок действия Договора. Заключительные положения**

9.1. Договор является публичным Договором в соответствии со статьей 426 Гражданского кодекса Российской Федерации.

9.2. Договор заключен на срок 2 (Два) года. Решение о продлении Договора принимается на общем собрании собственников МКД.

9.3. Изменение условий настоящего Договора в одностороннем порядке не допускается. Под односторонним изменением понимается, в том числе, принятие собственниками помещений решения о внесении изменений или дополнений в Договор в случае, если такие изменения или дополнения не согласованы с Правлением ТСЖ и не оформлены в соответствии с требованиями Жилищного кодекса (ст. 46 ЖК)

9.4. Настоящий Договор может быть расторгнут:

9.4.1. По соглашению сторон в порядке, определенном и согласованном сторонами.

9.4.2. В судебном порядке.

9.4.3. В случае принятия на общем собрании собственников решения о смене способа управления МКД, данный Договор управления расторгается, производится сверка расчетов по Договору. Техническая документация (базы данных) на многоквартирный жилой дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы, состояние расчетов с собственниками передаются в течение 30 (тридцати) дней выбранной Управляющей компании.

9.5. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов в ТСЖ.

9.6. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

9.7. Собственники помещений вправе получить в ТСЖ копию договора управления. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

**10. Приложения**

**Приложение № 1**: «Состав и описание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: 1434403 **Московская область, г. Красногорск, ул. Дачная.д.9**.

**Приложение № 2**: Перечень работ и услуг по управлению общим имуществом Многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: 143404 **Московская область, г. Красногорск, ул. Дачная.д.9.**

**Приложение № 2.1.** График проведения работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме по адресу: 1434403 **Московская область, г. Красногорск, ул. Дачная.д.9**.

**Приложение № 3-1***:* Акт о разграничении эксплуатационной ответственности по внутридомовым сетям горячего водоснабжения между ТСЖ «Дачная,9» и потребителем/квартирная часть.

**Приложение № 3-2***:* Акт о разграничении эксплуатационной ответственности по внутридомовым сетям канализации между ТСЖ «Дачная,9» и потребителем/квартирная часть.

**Приложение № 3-3***:* Акт о разграничении эксплуатационной ответственности по внутридомовым сетям холодного водоснабжения между ТСЖ «Дачная,9» и потребителем/квартирная часть.

**Приложение № 3-4***:* Акт о разграничении эксплуатационной ответственности по внутридомовым сетям отопления между ТСЖ «Дачная,9» и потребителем/квартирная часть.

**Приложение № 3-5***:* Акт о разграничении балансовой принадлежности эксплуатационной ответственности электроустановок и сооружений напряжением до 1000 В.

**Приложение № 3-6***:* Акт о разграничении балансовой принадлежности слаботочных систем (домофония) и эксплуатационной ответственности сторон.

**Приложение № 4** Положение о порядке проезда иПравила парковки.

**11. Реквизиты и ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **ТСЖ «Дачная,9»**  Место нахождения: 1434403, Московская область, г. Красногорск, ул. Дачная.д.9  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **Председатель правления:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ И.Ю. Синько** | **Собственник Гражданин (ка) РФ\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_года рождения, место рождения  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ПАСПОРТ серия \_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_\_\_"\_\_\_\_\_да, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  СНИЛС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  зарегистрирован по адресу:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Почтовый адрес:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Контактные телефоны:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Электронная почта:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

**Приложение № 1** к договору управления № ДУ-КД/\_\_\_\_

**Состав общего имущества МКД № 9** (утвержден ОСС 27.12.2018г.)

-помещения, не являющиеся частями квартир (межквартирные лестничные площадки, коридоры, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, колясочные, чердаки, консьержные, технические помещения мусоропроводов этажные и подвальные, подвалы;

-крыши;

- ограждающие несущие конструкции дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

- окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты;

- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме;

- земельный участок с элементами озеленения и благоустройства;

- иные объекты, расположенные в границе земельного участка, предназначенные для обслуживания дома (вагончик охранников);

- шлагбаум с электронным управлением, монитором;

- забор (ограждение территории);

- калитки с запирающим магнитным устройством (3 шт.)

- видеокамеры с видеорегистратором;

- контейнерная площадка для сбора ТКО;

- оборудование для диспетчеризации лифтов;

внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений до стояков до первого отключающего устройства, сами отключающие устройства;

- коллективные приборы учета воды, количества тепла;

- механическое, электрическое и санитарно-гигиеническое оборудование, расположенное 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 другого оборудования, расположенного в этой системе;

- 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;

- 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;

-внутридомовая инженерная система противопожарной защиты, состоящая из электрических установок систем дымо-удаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода;

-грузовые и пассажирские лифты;

-автоматически запирающиеся устройства дверей подъездов, запирающие устройства калиток.

**Приложение № 2** к договору управления № ДУ-КД/\_\_\_\_

**Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом**

1. Информационная работа:

1.1. Сбор, актуализация и хранение информации о жителях МКД, хранение технической документации дома;

1.2. Предоставление информации по запросам потребителей напрямую и путём размещения её на стендах в подъездах МКД согласно пп. «б» п. 31 разд. VIII ПП РФ № 416;

1.3. Взаимодействие с органами государственной власти и раскрытие информации на сайте организации, в ГИС ЖКХ, в средствах массовой информации, на информационных стендах согласно ПП РФ № 731.

2. Взаимодействие с собственниками помещений в МКД по вопросам содержания и ремонта общего имущества, общих собраний собственников:

2.1. Подготовка предложения по содержанию и текущему ремонту, разработка перечня работ и услуг; расчёт финансовых потребностей для их выполнения, разработка предложений по проведению капремонта и использованию общего имущества МКД третьими лицами на возмездной основе;

2.2. Организация общих собраний собственников помещений в МКД и доведение до сведения собственников проектов документов, касающихся содержания и текущего ремонта общего имущества дома, контроль исполнений решений ОСС.

3. Аварийно-диспетчерская работа.

3.1. Функционирование круглосуточной аварийно-диспетчерской службы для приёма и исполнения заявок от жителей МКД.

3.2. Контроль состояния внутридомовых инженерных систем, уровня загазованности подполий и коллекторов и оперативное устранение аварий на внутридомовых инженерных системах с соблюдением сроков, установленных на проведение таких работ.

3.3. Содержание и ремонт конструктивных элементов МКД (фундамент, кровля, стены, окна, двери и т.д.):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **кровля** | | |
| кровельное покрытие | ремонт/частичная замена поврежденных участков, очистка от мусора |
| свесы | ремонт/частичная замена поврежденных участков |
| желоба | ремонт/частичная замена поврежденных участков |
| защитные ограждения | ремонт/частичная замена конструкций |
| выходы на чердак | ремонт дверей/люков, закрытие на замок |
| устройства защиты вентиляционных каналов и дымоходов от осадков | установка решеток и зонтов |
| внутренний водосток | ремонт, прочистка, восстановление герметичности |
| наружный водосток | восстановление герметичности и комплектности (воронки, звенья, отметы) |
| **фасад** | | |
| таблички (адресные, подъездные) | восстановление и укрепление табличек |
| архитектурная отделка | восстановление поврежденного слоя |
| цоколь | окраска поверхности цоколя |
| отмостка | восстановление поврежденных участков |
| приямки | очистка от мусора и окраска ограждений |
| водоотводящие лотки и отводы от здания | восстановление лотков |
| крыльца | восстановление и окраска элементов крылец |
| наружные стены | ремонт ( в т.ч. установка маяков для наблюдения при наличии трещин), окраска |
| колонны и столбы | ремонт ( в т.ч. установка маяков для наблюдения при наличии трещин), окраска |
| плиты балконов и лоджий | обеспечение безопасности (ограждение сигнальной лентой) и частичный ремонт |
| ограждение балконов и лоджий | восстановление и окраска ограждений |
| подъездные козырьки | ремонт элементов и окраска поверхностей |
| межпанельные швы | восстановление герметизации швов |
| пожарные лестницы | укрепление и окраска лестниц |
| **подъезд** | | |
| дверные заполнения в МОП | ремонт и окраска дверей (восстановление фурнитуры и остекления) |
| оконные заполнения в МОП | ремонт и окраска окон (восстановление фурнитуры и остекления) |
| внутренние стены | ремонт ( в т.ч. установка маяков для наблюдения при наличии трещин) |
| лестницы | восстановление ступеней, ограждений и перил |
| перекрытия | ремонт и окраска |
| балки (ригели) перекрытий и покрытий | ремонт и окраска конструкций |
| почтовые ящики | частичный ремонт, окраска |
| **центральное отопление** | | |
| отопительные приборы мест общего пользования | наличие и герметичность приборов отопления |
| горизонтальные и вертикальные трубопроводы | проверка герметичности, промывка и гидравлические испытания системы отопления |
| задвижки и прочая запорная арматура | установка КИП и ревизия запорной арматуры |
| теплоизоляция трубопроводов | восстановление теплоизоляции |
| общедомовые приборы учета | контроль исправности и соблюдение сроков поверки |
| **горячее водоснабжение** | | |
| горизонтальные и вертикальные трубопроводы | проверка герметичности и ремонт, промывка |
| задвижки и прочая запорная арматура | установка КИП и ревизия запорной и регулировочной арматуры |
| общедомовые приборы учета | контроль исправности и соблюдение сроков поверки |
| **холодное водоснабжение** | | |
| горизонтальные и вертикальные трубопроводы | проверка герметичности и ремонт |
| задвижки и прочая запорная арматура | установка КИП и ревизия запорной арматуры |
| общедомовые приборы учета | контроль исправности и соблюдение сроков поверки |
| **система водоотведения (канализация)** | | |
| горизонтальные и вертикальные трубопроводы (в т.ч отдельные элементы) | проверка герметичности и комплектности, установка хомутов |
| ливневая канализация | прочистка и проверка защитных решеток |
| **электрооборудование** | | |
| вводное распределительное устройство | контроль исправности оборудования и замена неработающих элементов |
| щит распределительный этажный | обеспечение закрытия на замок, очистка от мусора |
| светильники | восстановление герметичности, исправности, замена |
| выключатели | восстановление герметичности, исправности, замена |
| общедомовые приборы учета | контроль исправности и соблюдение сроков поверки |
| **подвал, чердак** | | |
| технические помещения | восстановление температурно-влажностного режима, обработка от грызунов и насекомых, отсутствие захламления помещений, ремонт, покраска |
| **дымоходы и вентиляционные каналы** | | |
| вентиляционные установки | ремонт инженерного оборудования |
| дефлекторы | антикоррозионная окраска металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов |
| зонты над шахтами | восстановление(укрепление) и окраска элементов |
| **лифты** | | |
| Пассажирские и грузовые лифты | техническое обслуживание лифта, в том числе аварийное, и ремонт;  освидетельствование лифта после его ремонта и замены отдельных элементов  диспетчерский контроль и связь с кабиной лифта;  сухая и влажную уборку полов и стен лифтовых кабин, лифтовых площадок и холлов. |
| **двери, окна и лестницы** | | |
| двери, окна и лестницы | проверки на отсутствие дефектов, поломок, нарушений целостности, сколов.  составление плана и проведение восстановительных работ.  уборка лестниц, мытьё окон, протирка дверей и перил;  уход за зелеными насаждениями в парадных холлах МКД |
| **противопожарная система, система вентиляции** | | |
| противопожарная система, система вентиляции | проверка состояния всех элементов системы, в том числе на засоры, повреждение антикоррозийного слоя краски, на целостность конструкций  техническое обслуживание оборудования дымоудаления  осмотры состояния пожарной сигнализации, пожарных выходов, лестниц, лазов, проходов, систем аварийного освещения, систем пожаротушения и средств противопожарной защиты  замена вышедших из строя датчиков, проводки и противопожарного оборудования, сигнализации,  осмотр и перемотка пожарных гидрантов, замена кранов. |
| **двери, окна и лестницы** | | |
| двери, окна и лестницы | проверки на отсутствие дефектов, поломок, нарушений целостности, сколов.  составление плана и проведение восстановительных работ.  уборка лестниц, мытьё окон, протирка дверей и перил;  уход за зелеными насаждениями в парадных холлах МКД |
| **Придомовая территория** | | |
| Тротуары, проезжая часть | Сбор мусора, подметание, очистка снега, вывоз снега, противогололедная обработка; установка парковочных столбиков и съездов, разметка, частичное восстановление асфальтового покрытия, ремонт дорожек из плитки, брусчатки, замена бордюрного камня, подсыпка гравия |
| Газоны | Сбор мусора, окашивание, полив, подсыпка грунта |
| Клумбы, вазоны | Высадка цветов, окраска |
| Конструкции детской площадки | Мелкий ремонт, окрашивание |
| Забор, калитки, урны, ограждающие малые заборчики | Окрашивание, мелкий ремонт, сварка |
| Элементы благоустройства: стол, скамейки, теннисный стол | Сборка, зимнее складирование, мелкий ремонт и окраска |
| Зеленые многолетние насаждения | Полив, стрижка, опиливание, прополка |
| Домик КПП и контейнерная площадка | Ремонт, окраска, запирающие устройства (ключи, замки, трос) |
| **Запирающие устройства, домофон, система видеонаблюдения** | | |
| доводчики | Обслуживание, сезонная наладка |
| считыватели | Проверка работоспособности, замена |
| вызывная панель, кнопка открывания | Техническое обслуживание, замена при необходимости |
| слаботочные внутридомовые сети | Проверка работоспособности |
| система видеонаблюдения | Проверка, контроль и наладка , очистка |

**Приложение № 2.1** к договору управления № ДУ-КД/\_\_\_\_

**График проведения**

**работ и услуг по содержанию общего имущества в МКД**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование работ | Периодичность | |
| I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования | | | |
| 1 | Подметание полов в помещения общего пользования | | 6 раз в неделю |
| 2 | Протирка влажной шваброй полов в приквартирных лифтовых холлах | | 6 раз в неделю |
| 3 | Протирка влажной шваброй полов в помещениях общего пользования на 1 и 16 этажах | | 2 раза в день/ 6 раз в неделю |
| 4 | Протирка стен и дверей лифтов | | 6 раз в неделю |
| 5 | Подметание лоджий и пожарной лестницы | | 6 раз в неделю |
| 6 | Протирка влажной шваброй полов на пожарной лестнице с 1 по 3 этаж и с 16 по 17 | | 6 раз в неделю |
| 7 | Протирка влажной шваброй полов на пожарной лестнице с 4 по 15 этаж | | 2 раза в неделю |
| 8 | Протирка подоконников, почтовых ящиков, перилл 1ых этажей | | 6 раз в неделю |
| 9 | Протирка входных групп подъездов (двери, панели домофонов) | | 6 раз в неделю |
| 10 | Мытье и протирка окон и дверей в помещениях общего пользования | | 2 раза в год |
| 11 | Обметание стен, уборка пыли в квартирных щитовых | | 2 раза в год |
| 12 | Уборка подвального помещения | | 2 раза в год |
| 13 | Уборка офисной части подвального помещения | | 1 раз в неделю |
| II. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества | | | |
| 1 | Подметание земельного участка в летний период | | 6 раз в неделю |
| 2 | Полив тротуаров | | По мере необходимости |
| 3 | Уборка мусора с газона | | 6 раз в неделю |
| 4 | Очистка урн | | 2 раза в день/ 6 раз в неделю |
| 5 | Высадка цветов, прополка | | По мере необходимости |
| 6 | Полив газона, клумб, стрижка газона, подрезка кустарников и деревьев | | По мере необходимости |
| 7 | Сдвижка и подметание снега при отсутствии снегопада, очистка крылец и входных групп на территорию | | 7 раз в неделю |
| 8 | Сдвижка и уборка снега при снегопаде | | По мере необходимости |
| 9 | Ликвидация скользкости | | По мере необходимости |
| 10 | Сбрасывание снега с козырьков, устранение наметов на крыше | | По мере необходимости |
| III. Подготовка МКД к сезонной эксплуатации | | | |
| 1 | Расконсервирование и ремонт поливочной системы | | 1 раз в год |
| 2 | Замена разбитых стекол и дверей в помещениях мест общего пользования | | По мере необходимости |
| 3 | Регулировка доводчиков | | По мере необходимости |
| 4 | Ремонт, регулировка, промывка, опрессовка системы отопления, промывка системы ГВС | | В рамках подготовки к осенне-зимнему периоду |
| 5 | Очистка шахт вентканалов | | 1 раз в год |
| IV. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт | | | |
| 1 | Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения и электротехнических устройств | | По мере необходимости/Не реже 12 раз в год |
| 2 | Регулировка и наладка систем отопления | | По мере необходимости |
| 3 | Поверка и ремонт коллективных приборов учета | | По мере необходимости |
| 4 | Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства | | Ежедневно круглосуточно |
| 5 | Эксплуатация системы контроля доступа, пожарной сигнализации | | Ежедневно круглосуточно |
| 6 | Обслуживание системы дымоудаления и противопожарной безопасности | | Ежемесячно |
| 7 | Проведение электротехнических замеров: сопротивления, изоляции, фазы-нуль | | Согласно требованиям технических регламентов |
| V. Устранение аварий и выполнение заявок населения | | | |
| 1 | Устранение аварии | | На системах водоснабжения, теплоснабжения в течение 30 минут, на системах канализации в течение 40 минут, на системах энергоснабжения в течение 120 минут после получения заявки диспетчером |
| VI. Прочие услуги | | | |
| 1 | Дератизация | | По мере необходимости |
| 2 | Дезинсекция | | По мере необходимости |

**Приложение № 3-1** к договору управления № ДУ-КД/\_\_\_\_

**Акт**

**о разграничении эксплуатационной ответственности по внутридомовым сетям горячего водоснабжения** между ТСЖ «Дачная,9» и потребителем/квартирная часть

между ТСЖ «Дачная,9» и «Потребителем» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющимся собственником помещения, находящегося по адресу: Московская область, г.о. Красногорск, ул. Дачная, дом 9 кв. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. Горячее водоснабжение потребителя осуществляется от городских тепловых путей, через тепловой пункт и пункт учета, находящийся в подвальном помещении дома по магистральным трубопроводам, стоякам ответвления инженерных сетей.

2. Границей ответственности за эксплуатацию. техническое состояние, технику безопасности между Потребителем и ТСЖ «Дачная,9» являются водо-запорные устройства на ответвлениях стояков.

|  |  |
| --- | --- |
| https://filling-form.ru/pars_docs/refs/44/43802/43802_html_6f111a41.gif | https://filling-form.ru/pars_docs/refs/44/43802/43802_html_6f111a41.gif |

**Приложение № 3-2** к договору управления № ДУ-КД/\_\_\_\_

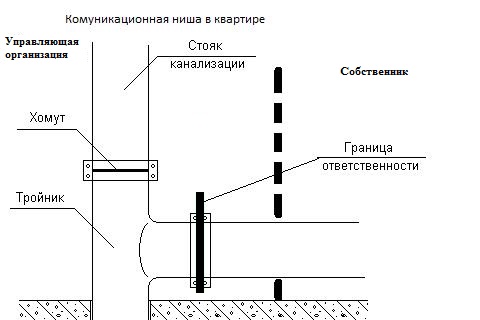
**Акт**

**о разграничении эксплуатационной ответственности по внутридомовым сетям канализации** между ТСЖ «Дачная,9» и потребителем/квартирная часть

между ТСЖ «Дачная,9» и «Потребителем» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющимся собственником помещения, находящегося по адресу: Московская область, г.о. Красногорск, ул. Дачная, дом 9 кв. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. Канализование от сантехнических приборов осуществляется по магистральным трубопроводам, стоякам и ответвлениям (из труб ПВХ) в городскую систему канализации

2. Границами ответственности в системе канализации являются внутренние плоскости потолка и пола квартиры согласно схеме:



3. Собственник несет ответственность за наличие и сохранность установленного хомута на вертикальном стояке канализации!

4. Зоной ответственности ТСЖ являются вертикальные канализационные стояки, включая компенсаторы, установленные на них, и тройники (для перехода с вертикального стояка на горизонтальный).

**Приложение № 3-3** к договору управления № ДУ-КД/\_\_\_\_

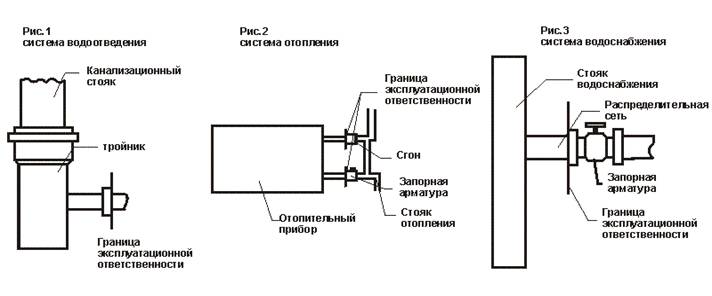
**Акт**

**о разграничении эксплуатационной ответственности по внутридомовым сетям холодного водоснабжения** между ТСЖ «Дачная,9» и потребителем/квартирная часть

между ТСЖ «Дачная,9» и «Потребителем» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющимся собственником помещения, находящегося по адресу: Московская область, г.о. Красногорск, ул. Дачная, дом 9 кв. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. Холодное водоснабжение потребителя осуществляется из городского водопровода через насосную станцию второго подъема, водораспределительный пункт, пункт учета по магистральным трубопроводам, стоякам, ответвлениям.

2. Границей ответственности за эксплуатацию. техническое состояние, технику безопасности между Потребителем и ТСЖ «Дачная,9» являются водо-запорные устройства на ответвлениях стояков согласно схеме:



3. Зоной ответственности ТСЖ являются стояки холодного водоснабжения и водозапорные устройства на ответвлениях стояков.

**Приложение № 3-4** к договору управления № ДУ-КД/\_\_\_\_

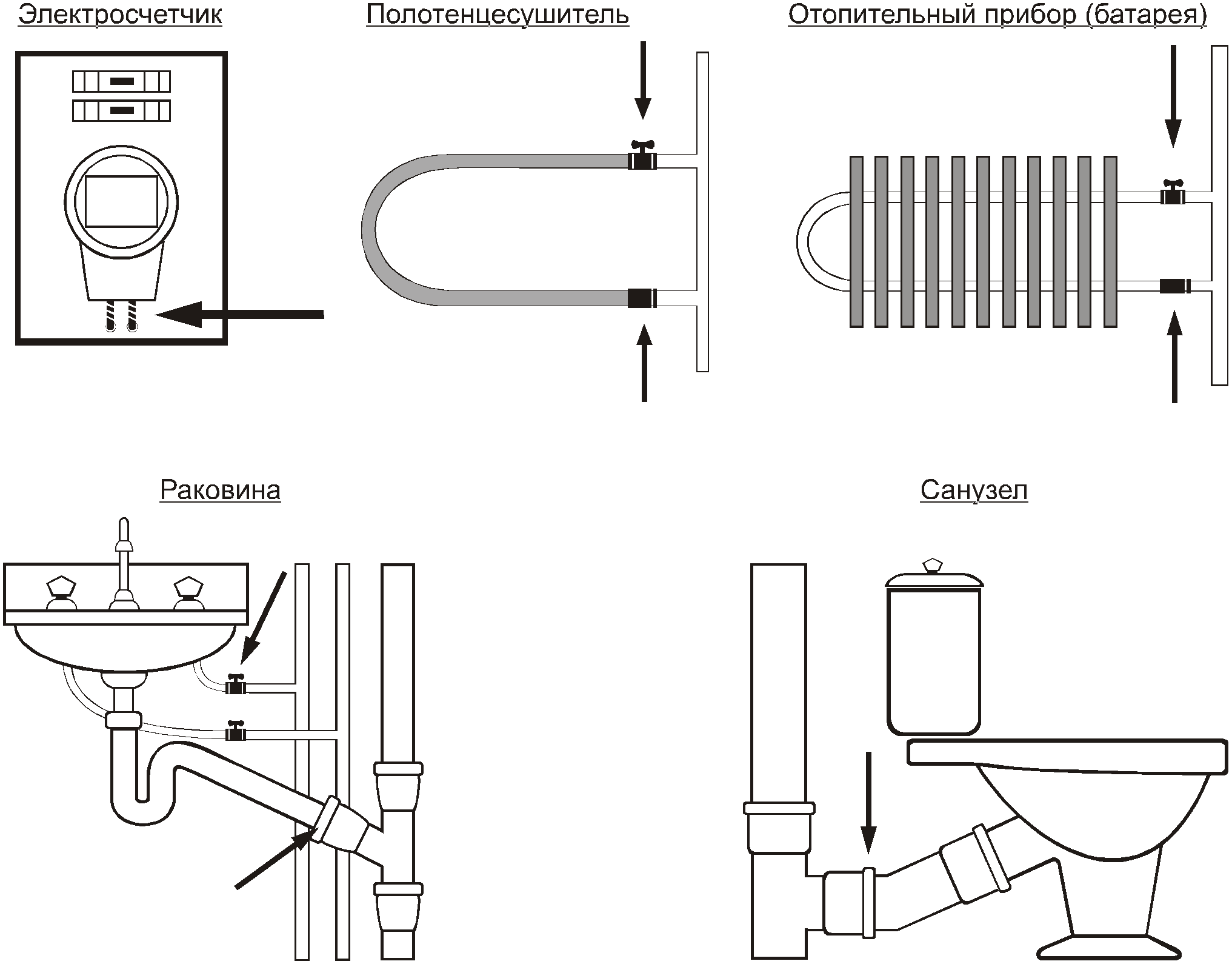
**Акт**

**о разграничении эксплуатационной ответственности по внутридомовым сетям отопления** между ТСЖ «Дачная,9» и потребителем/квартирная часть

между ТСЖ «Дачная,9» и «Потребителем» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющимся собственником помещения, находящегося по адресу: Московская область, г.о. Красногорск, ул. Дачная, дом 9 кв. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. Отопление потребителя осуществляется от городских тепловых путей, через тепловой пункт и пункт учета, находящийся в подвальном помещении дома по магистральным трубопроводам, стоякам ответвления инженерных сетей.

2. Границей ответственности за эксплуатацию. техническое состояние, технику безопасности между Потребителем и ТСЖ «Дачная,9» являются соединение отопительного прибора (резьбовое) или магистрального трубопровода с первым отключающим вентилем согласно схеме:



**Приложение № 3-5** к договору управления № ДУ-КД/\_\_\_\_

**Акт**

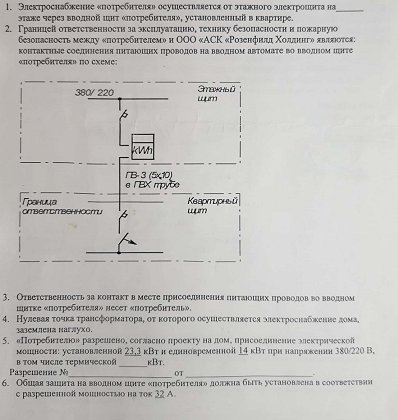
**по разграничению балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности электроустановок и сооружений напряжением до 1000** В

между ТСЖ «Дачная,9» и потребителем/квартирная часть

между ТСЖ «Дачная,9» и «Потребителем» электроэнергии \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющимся собственником помещения, находящегося по адресу: Московская область, г.о. Красногорск, ул. Дачная, дом 9 кв. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. Электроснабжение Потребителя осуществляется от этажного электрощита на \_\_\_\_ этаже через вводной щит Потребителя, установленный в квартире.

2. Границей ответственности за эксплуатацию, технику безопасности и пожарную безопасность между Потребителем и ТСЖ «Дачная,9» являются: контактные соединения питающих проводов на вводном автомате во вводном щите Потребителя по схеме:



7. Эксплуатацию электрической сети, электрооборудования в квартире Потребителя осуществляет Собственник.

**Приложение № 3-6** к договору управления № ДУ-КД/\_\_\_\_

**АКТ разграничения балансовой принадлежности слаботочных систем (домофония)** и эксплуатационной ответственности сторон

Настоящий акт составлен о том, что границей балансовой принадлежности слаботочной системы квартиры №\_\_\_\_, по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_ и эксплуатационной ответственности сторон является коммутирующее устройство в слаботочном щите межквартирного холла. ТСЖ «Дачная, 9» обслуживает трассу слаботочных сетей по стоякам до выхода из коммутирующего устройства. Владелец жилого и нежилого помещения обслуживает систему слаботочных сетей квартиры/помещения от коммутирующего устройства.

Квартира/помещение

Слаботочный шкаф

Трассы слаботочных сетей

Домофон

Граница ответственности

**Приложение № 4** к договору управления № ДУ-КД/\_\_\_\_

**Положение о порядке проезда и парковки автотранспорта**

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящее Положение о порядке проезда и парковки автотранспорта на придомовой территории многоквартирного жилого дома (далее по тексту – Положение) разработано в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

1.2. Земельный участок, на котором расположен жилой дом, находится в составе общего имущества собственников жилых и нежилых помещений данного дома и является, в том числе, придомовой территорией. Придомовая территория, проезд, стоянка автотранспорта, являющиеся предметом регулирования настоящего Положения, расположены в пределах границы данного земельного участка.

1.3. Основной целью данного Положения является создание на придомовой территории условий, в максимальной степени совмещающих интересы автовладельцев с интересами всех собственников помещений:

1.3.1. создание условий для проезда служебного и специального автотранспорта;

1.3.2. обеспечение организованного въезда, проезда и выезда автомобильного транспорта;

1.3.3. обеспечение оптимального размещения личного легкового автотранспорта собственников, жителей, арендаторов помещений в дневное и ночное время;

1.3.4. обеспечение сохранности элементов благоустройства, озеленения и малых архитектурных форм.

1.3.5. Настоящее Положение является обязательным для исполнения всеми собственниками помещений в жилого дома.

2. ТЕРРИТОРИЯ ПАРКОВКИ

2.1. К территории, предназначенной для остановки и стоянки легкового автотранспорта, относится проезжая часть прилегающей территории многоквартирного дома, в границах земельного участка, указанного, на котором расположен многоквартирный дом (далее по тексту – «территория МКД»).

2.2. Все собственники и жильцы имеют право круглосуточного и беспрепятственного въезда/выезда и парковки на придомовой территории с учетом требований и ограничений, установленных настоящим Положением.

2.3. Запрещается остановка и стоянка транспорта, перекрывающая пешеходные дорожки или проезды, на газонах, на тротуарах, детской площадке, а также остановка и стоянка в местах, не допускающих встречный разъезд или поворот. Запрещается перекрывать пути проходов и передвижения пешеходов, съездов для колясок.

2.4. Стоянка на придомовой территории может осуществляться на специально предусмотренных для стоянки местах, обозначенных линиями разметки и лицами из Списка автотранспорта, допущенного к стоянке в дневное и ночное время.

2.5. Стоянка на территории МКД автомобилей, не внесенных в список, не допускается.

2.6. Места для стоянки запрещается использовать как место для длительного (на срок более трех суток) хранения автотранспорта. При необходимости запарковать автомобиль на время отъезда (отпуск) можно воспользоваться свободными местами (при их наличии) за гаражами либо около забора слева от калитки, ведущей в Парк-2 по согласованию с Правлением ТСЖ.

2.7. Стоянка микроавтобусов, грузовых автомобилей разрешенной массой свыше 3,5 т, автобусов, прицепов, лодок, снегоходов и другого крупнокалиберного и специального транспорта на придомовой территории МКД не допускается.

2.8. На придомовой территории МКД не разрешается стоянка и хранение ветхих или сломанных транспортных средств. Ремонт, обслуживание и мойка транспортных средств на придомовой территории МКД НЕ допускается.

2.9. Максимально разрешенная скорость на придомовой территории 5 км/ч. Подача звуковых сигналов может производиться в соответствие с Правилами дорожного движения.

2.10. Противоугонные сигнализации должны быть настроены так, чтобы исключить ложные срабатывания, особенно в ночное время (с 23 ч вечера до 7 утра следующего дня). в случае срабатывания противоугонной сигнализации владельцы транспортных средств должны принять незамедлительные меры по скорейшему отключению сработавшей сигнализации и предотвращению ее повторного срабатывания.

2.11. Службы доставки, клининга, ремонта, такси, каршеринга, а также иных служб предоставления услуг жителям МКД допускаются на придомовую территорию жильцом самостоятельно или заказному гостевому пропуску в приложении «АйпильсинДомофон». Продолжительность стоянки (остановки) вышеуказанных ТС должна не превышать 30 (тридцати) минут.

2.12. Установка шлагбаумов и выполнение жильцами настоящего Положения не является гарантией наличия парковочных мест каждому ТС ввиду их ограниченного количества. Закрепление за жителем конкретного парковочного места, его ограждение запрещается.

2.13. Запрещается предоставлять возможность доступа въезда/выезда и парковки на придомовой территории лицам не являющимися собственником, жильцом МКД или лицу, утратившему такую возможность, с целью личной выгоды.

3. ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ПАРКОВКОЙ. ПРОПУСКНОЙ РЕЖИМ.

3.1. Настоящее положение устанавливает пропускной режим, обязательный для исполнения всеми собственниками помещений и членами их семей, проживающими в МКД, а также арендаторами помещений в МКД.

3.2. Въезд транспорта на территорию МКД осуществляется со стороны внутриквартального проезда, через автоматические ворота (шлагбаум).

3.3. Правом беспрепятственного въезда на огороженную придомовую территорию пользуется легковой транспорт, принадлежащий собственникам помещений в доме и внесенный в Список. Стоянка на огражденной придомовой территории транспорта, не внесенного в список, ЗАПРЕЩЕНА.

3.4. Внесение автомобиля в Список происходит путем подачи Заявления в Правление ТСЖ «Дачная,9».

3.5. В силу ограничения вместимости придомовой территории, предназначенной для целей временной стоянки транспорта:

\* парковочные места не являются закрепленными, за конкретным собственником или автомобилем;

\* право на стоянку имеет каждый Собственник помещений;

\* въезд на придомовую территорию, при отсутствии свободных мест на парковке, возможен в целях посадки/высадки пассажиров, погрузки/разгрузки и других аналогичных целей на срок не более 15 минут;

\* въезд на придомовую территорию автомобилей арендаторов нежилых помещений, сотрудников и клиентов организаций, расположенных в нежилых помещениях, не допускается.

\*не допускается занимать парковочные места автомобилям каршеринга и такси.

\* лица, арендующие жилые помещения, по заявлению Собственника, имеют право внести один автомобиль в Список.

\*Собственники жилых помещений имеют право внести в Список не более двух автомобилей.

3.6. Автовладельцы обязаны при получении уведомления от Администрации ТСЖ (полученного не менее, чем за 16 часов до указанного в нем событии) перепаковать автомобиль, чтобы не препятствовать выполнению проводимых ТСЖ работ, как по уборке придомовой территории, так и вывозу снега, сварочных, покрасочных работ, ремонту асфальтового покрытия и пр.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

4.1. Ответственность за неисполнение требований настоящего Положения несут собственники, жители, члены их семей (включая несовершеннолетних), гости во время их пребывания на территории МКД.

4.2. Ответственность за информацию, указанную в Заявлении, несет собственник, заполнивший заявление.

4.3. Ответственность за доступ гостевого транспортного средства несет собственник, к которому прибыло гостевое транспортное средство.

4.5. Собственник, жилец или иное лицо, по своей вине повредивший шлагбаумы/его элементы, может быть ограничен в праве доступа въезда/выезда и парковки на придомовой территории МКД, до момента компенсации причиненного им ущерба или понёсший наказание (наступления ответственности) в рамках действующего законодательства.

4.6. В случае нарушения требований настоящего Положения собственник, жилец или иное лицо несет ответственность в следующем порядке:

одно нарушение влечет предупреждение;

два нарушения подряд или три нарушения на протяжении одного календарного месяца влечет блокировку телефонных номеров в БД номеров сроком на 7 (семь) календарных дней;

три нарушения на протяжении одного календарного месяца влечет блокировку телефонных номеров в БД номеров сроком на 30 (тридцать) календарных дней.

4.7. Невыполнение владельцами транспортных средств требований настоящего положения является основанием для применения к нарушителю мер, предусмотренных законодательством РФ об административных правонарушениях.