**Договор Р/31/\_\_\_\_**

управления многоквартирным домом

г. Екатеринбург «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2015г.

**ООО «1 Управляющая Компания»** в лице директора Тишкова Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, в дальнейшем ***«Управляющая организация»***, с одной стороны, и собственник помещения по адресу г. Екатеринбург, ул. Рощинская дом № 31 кв. \_\_, общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м.:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт серия \_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ доля в праве собственности: собственность \_\_\_\_\_\_\_\_\_%, именуемый в дальнейшем ***«Собственник»,*** с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Общие положения**

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников жилых и нежилых  помещений на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений по адресу: г. Екатеринбург ул. Рощинская, д. 27, согласованных с управляющей организацией и является сделкой с каждым собственником помещения в этом многоквартирном доме.

1.2. Стороны при исполнении настоящего Договора руководствуются условиями настоящего Договора, а также нормами, Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, 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, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491, Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года №25, Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23.11.2009 N 261-ФЗ, Постановлением от  6 мая 2011 г. N 354«О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ СОБСТВЕННИКАМ И ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ И ЖИЛЫХ ДОМОВ» и иных положений законодательства РФ, применимых к предмету настоящего Договора.

1.3. Управляющая организация обязана приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

1.4. Собственники помещений дают согласие управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных и их передачу третьим лицам: если этого требуют цели обработки.

1.5. Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют возможность взыскания обязательных платежей (задолженности) в судебном порядке,

1.6. Информация об Управляющей организации, контактных телефонах, режиме работы и другая, приведена на официальном сайте Управляющей организации.

**2. Предмет Договора**

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию собственников  помещений многоквартирного дома, расположенного  по адресу: г. Екатеринбург,  ул. Рощинская, д. 27 (далее – многоквартирный дом) в течение срока действия Договора, за плату   обязуется  осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом.

2.1.1. Оказывать собственникам помещений в многоквартирном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном за счет собственников.

2.1.2. Обеспечить предоставление собственникам жилых помещений в многоквартирном доме коммунальных услуг холодного и горячего (при наличии центрального водоснабжения) водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (теплоснабжения) путем привлечения ресурсоснабжающих организаций, действуя от своего имени и за счет собственников.

2.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его характеристики указаны в Приложении № 1к настоящему Договору.

2.3. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ, услуг и периодичностью их выполнения, приведенными в Приложении № 3,4 в объеме взятых по настоящему Договору обязательств.

Управляющая организация выполняет указанные выше работы в пределах поступивших денежных средств. В случае недостаточности денежных средств для выполнения работ по ремонту общего имущества Управляющая организация определяет сметную стоимость таких работ и уведомляет собственников о необходимости проведения соответствующего вида работ и сбора дополнительных денежных средств путем размещения соответствующего объявления на входах в подъезды.  Управляющая организация не отвечает за невыполнение работ и ненадлежащее состояние общего имущества, если собственники не провели общее собрание о сборе дополнительных денежных средств; либо собственники проголосовали против проведения ремонта и сбора дополнительных денежных средств; либо необходимые денежные средства не поступили на счет Управляющей организации по другим причинам, не зависящим от Управляющей организации.

2.4. Управляющая организация в рамках деятельности по управлению многоквартирным домом оказывает услугу управления многоквартирным домом в соответствии с перечнем услуг и работ по управлению многоквартирным домом и периодичностью их выполнения, приведенным в Приложении № 3,4 к настоящему Договору и включает:

- Перечень минимально необходимых услуг, для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованием законодательства.

- Услуга по управлению многоквартирным домом.

- Перечень дополнительных работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

- Перечень работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома утверждается отдельно с учетом предложений Управляющей организации, исходя из технического состояния конструктивных элементов и наличия денежных средств и/или целевого финансирования.

**3. Права и обязанности Управляющей организации**

3.1. **По заданию Собственников Управляющая организация принимает на себя обязательства:**

3.1.1. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту, общего имущества Собственников в многоквартирном доме в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников.

3.1.3. В пределах финансирования, осуществляемого собственниками, выполнять работы по капитальному ремонту. Денежные средства по статье «капитальный ремонт», оплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме поступают на счет Управляющей организации, носят накопительный характер.

3.1.4. Обеспечивать коммунальными услугами Собственника помещений, а также членов семьи Собственника установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.1.7. Проводить подготовку многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

3.1.8. Осуществлять ведение финансово-лицевых счетов, производить начисление, сбор, расщепление (распределение на лицевые счета) и перерасчет обязательных и иных платежей (за содержание, ремонт, капитальный ремонт и прочие услуги) собственников.

3.1.9. Составлять акты по фактам причинения вреда имуществу собственников.

3.1.10.Подготавливать предложения собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и ремонту и расчет расходов на их проведение.

3.1.11.Осуществлять ведение, принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом.

3.1.12.Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков.

3.1.13. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

3.1.14. Представлять отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора.

3.1.15. Обеспечить надлежащее санитарное и техническое состояние и содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ 13.08.2006 г. №491 и перечнем заказанных услуг собственниками.

3.1.16. Осуществлять по заявлению Собственника содействие в вводе в эксплуатацию индивидуальных(общеквартирных) приборов учета коммунальных ресурсов в соответствии с действующим законодательством.

3.1.17. Работы по текущему и  капитальному ремонту выполняются на основании решения общего собрания собственников помещений.

3.1.18. Обеспечить отдельный учет денежных средств, полученных от Собственников в качестве платы за капитальный ремонт и осуществлять их использование исключительно по целевому назначению. На проведение аварийно-восстановительных работ общего имущества многоквартирного дома без проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, когда проведением таких работ обеспечивается предотвращение угрозы причинения вреда жизни и здоровью граждан, угрозы причинения более значительных убытков для собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.19. В интересах Собственника заключать договоры на предоставление коммунальных услуг: холодное водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, энергоснабжение, теплоснабжения.

3.1.20. Предоставлять основные услуги по управлению многоквартирным домом:

• организация начисления платы за жилищно-коммунальные услуги (с учетом имеющихся у Собственника льгот) и. приема платежей;

• ведение учета доходов и расходов на содержание общего имущества дома;

• планирование и  организация работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом фактической оплаты собственниками за ремонт жилья;

• ведение в установленном порядке всей документации, связанной с управлением, содержанием и ремонтом многоквартирного дома;

• предоставление по требованию Собственника информации о ценах на жилищно- коммунальные услуги, о выполнении договорных обязательств;

• осуществлять контроль по учету граждан, зарегистрированных в жилых помещениях  
многоквартирного дома и т.д. в соответствии с ч.2 п.4  Постановления Правительства РФ №416 от 15.05.2013г.

3.1.21. Информировать в письменной форме Собственников на стендах, в средствах массовой информации, сайте Управляющей организации об изменении размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом.

3.1.22. В случае несвоевременной и (или) неполной оплаты Собственником за жилищно-коммунальные услуги, предпринимать к нему меры по погашению задолженности в соответствии с действующим законодательством вплоть до прекращения оказания услуг.

3.1.23.При расторжении настоящего Договора передать на многоквартирный дом имеющуюся техническую документацию и иные документы (в том числе оформленные в период договорных отношений), связанные с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома, Собственнику, либо уполномоченному представителю.

3.1.24. Совершать другие юридически значимые и иные действия, направленные на управление многоквартирным домом.

3.2. **Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять способы исполнения обязанностей по настоящему Договору, регулировать очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.2.2. Действовать в интересах и за счет собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами (юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями) по исполнению обязанностей или части своих обязанностей по предоставлению услуг и работ по настоящему Договору в объеме, определяемом Управляющей организацией самостоятельно.

3.2.3. Производить осмотры состояния инженерного оборудования в помещениях Собственников, поставив в известность о дате и времени такого осмотра.

3.2.4. Осуществлять беспрепятственный вход в места общего пользования многоквартирного дома для осмотра и производства работ.

3.2.5. Своевременно и полностью получать от собственников оплату на условиях настоящего Договора.

3.2.6. Работы и услуги, не включенные в перечни работ, предусмотренные Приложением №3,4 настоящего Договора, оплачиваются собственниками дополнительно и оказываются Управляющей организацией на договорной основе.

3.2.7. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.8. Принимать меры по взысканию задолженности с собственников помещений по оплате по настоящему Договору.

3.2.9. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном действующим законодательством РФ, подачу коммунальных ресурсов.

3.2.10. При существенном нарушении Собственниками обязательств по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения, если в результате данной просрочки исполнения обязательств сумма недополученных денежных средств (недосбора) составляет 3% и более от общей суммы, подлежащей оплате всеми Собственниками и лицами, пользующимися принадлежащим собственнику помещением в данном многоквартирном доме, Управляющая организация вправе уменьшить объем выполняемых услуг в части работ по текущему ремонту общего имущества на сумму недополученных денежных средств.

3.2.11. Оказывать за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим Договором на основании письменного заявления Собственника.

3.2.12. В заранее согласованное с Собственником время осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.13. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника, также иных лиц, пользующихся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, в случаях невыполнения Собственником обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

**4. Права и обязанности Собственников**

4.1. **Собственники имеют право**:

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

4.1.2. Контролировать выполнение Управляющей организацией обязательств по настоящему договору в соответствии с п. 40 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ 13.08.06 г. № 491.

4.1.3. Производить сверку расчетов по жилищно-коммунальным платежам.

4.1.4.На информацию о ценах и порядке предоставления жилищно-коммунальных услуг, а также иной информации, связанной с управлением, и содержанием многоквартирного дома.

4.2. **Собственники обязаны:**

4.2.1. Нести расходы на содержание принадлежащих им помещений, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения установленной настоящим Договором платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.2.2. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством РФ и решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

4.2.3. Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учёта энергоресурсов в период с 23 по 25 число текущего месяца и передавать Управляющей организации или уполномоченному представителю не позднее 26 числа каждого расчётного месяца.

4.2.4. Нести ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2.5. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае непредставления такой информации, возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

4.2.6. Поддерживать чистоту и порядок в помещениях, на балконах, лоджиях, в подъездах, на лестничных площадках, подвалах и других местах общего пользования многоквартирного дома, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесение различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.

4.2.7. При обнаружении неисправностей немедленно сообщать о них Управляющей организации.

4.2.8. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

4.2.9. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов и других мест общего пользования, выполнять другие требования санитарной и пожарной безопасности. Не хранить в помещениях и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух. Не курить в местах общего пользования.

4.2.10. Не производить переустройство, перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке. Не подключать к электрической сети электроприборы и электрооборудование, мощность которых превышает максимально разрешенную мощность для внутридомовых электросетей (1,5 кВт).

4.2.11. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему Договору.

4.2.12. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 23-00 до 7-00 час, не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования при производстве ремонтных работ с 21.00 до 8.00 часов.

4.2.13. Обеспечить доступ в помещение представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома, проходящего через помещение, занимаемое Собственником; обеспечить доступ к инженерному оборудованию и коммуникациям, в том числе в случае необходимости разборки, вскрытия и иного разрушения стен, пола, потолка и других конструктивных элементов помещения, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии. Доступ для осмотра общего имущества и для выполнения необходимых ремонтных работ предоставляется в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работникам аварийных служб для работ по ликвидации аварии - в любое время.

4.2.14. Полностью возмещать причиненный другим собственникам или общему имуществу ущерб, причиненный вследствие невыполнения собственником или иными лицами, проживающими в помещении собственника, обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) в случаях,  указанных в п. 4.2.12 настоящего Договора.

4.2.15. Возмещать Управляющей организации убытки, возникшие по вине Собственника, а также иных лиц, пользующихся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, в случаях невыполнения обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.16. Своевременно извещать Управляющую организацию о сбоях в работе инженерного оборудования, других неполадках, относящихся к содержанию дома, придомовой территории.

4.2.17. Возместить Управляющей организации стоимость выполненных работ пропорционально своей доле на выполнение  необходимых аварийно-восстановительных работ в части общего имущества многоквартирного дома и когда их проведение было направлено на предотвращение угрозы причинения вреда жизни и здоровью граждан, а также угрозы причинения более значительных убытков для Собственников и лиц, пользующихся принадлежащим собственнику помещением в многоквартирном доме.

4.2.18. Извещать Управляющую организацию в течение трёх рабочих дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более пяти дней.

Собственники нежилых помещений обязаны извещать Управляющую организацию в течение трёх рабочих дней об изменении вида деятельности, осуществляемого в нежилом помещении и подать сведения о характеристике осуществляемой деятельности в нежилом помещении.

4.2.19. Уведомлять Управляющую организацию не более чем в десятидневный срок об отчуждении помещения.

4.2.20. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями. Использовать или предоставлять в пользование жилое помещение только для проживания и поддерживать его в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним.

4.2.21. Производить согласование с Управляющей организацией при заключении договора с другими организациями (лицензированными) на проведение ремонтных работ, в ходе выполнения которых может быть изменено или повреждено общее имущество многоквартирного дома.

4.2.22. По требованию Управляющей организации и в согласованные с собственником помещений сроки представить в Управляющую организацию копию свидетельства регистрации права собственности на помещение и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у собственника, заключившего настоящий Договор, однократно. Все последующие копии свидетельства предоставляются по соглашению сторон.

4.2.23. Проводить общие собрания собственников в случае получения от Управляющей организации предложения о необходимости его проведения.

4.2.24. Выбирать на Общем собрании собственников уполномоченных лиц и/или совет многоквартирного дома для контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору.

4.2.25. Принимать решения на общем собрании Собственников в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения соответствующего уведомления Управляющей организации по вопросам:

– проведения работ по ремонту общего имущества Объекта, не предусмотренных Приложением № 3,4 к настоящему договору, расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества Объекта;

– порядка возмещения расходов Управляющей организации, произведенных сверх суммы расходов, указанных в Приложении № 3,4 к настоящему договору

– утвердить тариф на содержание и техническое обслуживание на очередной календарный год

4.2.26. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, при пожарах, авариях на внутридомовых инженерных системах немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

4.2.27. Соблюдать следующие требования:

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

2) не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;

3) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества  многоквартирного дома.

4.2.28. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов Управляющей организации и уполномоченных ею лиц для снятия контрольных показаний приборов учета.

4.2.29. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета.

4.2.30. Информировать Управляющую организацию о сдаче в аренду и (или) продаже нежилых помещений.

4.2.31. Предоставить Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее 10 дней с даты заключения настоящего Договора.

4.2.32. Кроме соответствующих обязанностей, указанных в п.4.2настоящего Договора, Собственники, Арендаторы нежилых помещений обязаны не допускать без согласования с Управляющей организацией реконструкцию нежилого помещения, в том числе изменение его целевого назначения.

**5. Порядок определения цены Договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также порядок внесения такой платы**

5.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому/нежилому помещению согласно [ст. ст. 249](file:///\\wkst232\consultantplus\::offline:ref=E3DA94E2336EE138137B5C5A0DC1009441E0C8CCFE7A655DF467148FF78EA0509A925BFF0594938Bq7yAF), [289](file:///\\wkst232\consultantplus\::offline:ref=E3DA94E2336EE138137B5C5A0DC1009441E0C8CCFE7A655DF467148FF78EA0509A925BFF0594948Dq7yBF) Гражданского кодекса Российской Федерации и [ст. ст. 37](file:///\\wkst232\consultantplus\::offline:ref=E3DA94E2336EE138137B5C5A0DC1009441E0C5CCFD7B655DF467148FF78EA0509A925BFF0595928Cq7y7F),[39](file:///\\wkst232\consultantplus\::offline:ref=E3DA94E2336EE138137B5C5A0DC1009441E0C5CCFD7B655DF467148FF78EA0509A925BFF05959283q7y7F) Жилищного кодекса Российской Федерации

5.2. Цена настоящего Договора определяется как сумма платы за управление, содержание и техническое обслуживание общего имущества в МКД жилого помещения, которые обязаны оплатить Собственники Управляющей организации за весь период действия настоящего Договора.

5.2.1. Плата за услуги и работы по управлению и содержанию общего имущества устанавливается, в размере, обеспечивающем надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанным в Приложении №3,4

5.3. В цену Договора не включаются целевые средства, полученные Управляющей организацией от собственников и потребителей в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения, предназначенные для создания резервов на ремонт общего имущества или принятии общим собранием собственников решения о накоплении денежных средств на проведение ремонтных работ (или на выполнение непредвиденных работ).

5.4. Плата за жилищно-коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов, предоставленных Управляющей организацией.

5.5. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из установленных нормативов потребления коммунальных услуг, по тарифам, устанавливаемым в соответствии с законодательством РФ, и нормативно - правовыми актами города Екатеринбурга, Свердловской области

5.6. Собственники вправе с учетом предложений Управляющей организации принять решение об установлении иного размера платы за содержание и ремонт.

5.6.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения согласно решению общего собрания не может быть меньше следующих величин:

1) размера платы текущего года, увеличенного на индекс потребительских цен в Российской Федерации на жилищно-коммунальные услуги на месяц, предшествующий месяцу, в котором проводится голосование, с начала отчетного (текущего) года в процентах к соответствующему периоду предыдущего года, определенный и официально опубликованный в установленном действующим законодательством порядке;

2) размера платы за содержание и ремонт на очередной год, установленного органом местного самоуправления.

5.7. Изменение размера платы в части «Цена договора» настоящего Договора не требует внесения изменений в настоящий Договор.

5.8. Управляющая организация вправе предложить Собственнику иной размер платы на следующий год в случае, если денежных средств с учетом индексации размера платы за содержание и ремонт жилого помещения будет недостаточно для проведения необходимых работ по содержанию и техническому обслуживанию. Необходимость установления иного размера платы подтверждается сметой расходов Управляющей организации. Указанная смета является основанием для принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об изменении на следующий календарный год размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

5.9. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из тарифов, установленных для соответствующих ресурсоснабжающих организаций в порядке, установленном действующим законодательством, и объемов потребленных Собственником коммунальных ресурсов. В случае изменения тарифов новые тарифы применяются с даты, указанной в решении об их установлении. Изменение тарифов не требует внесения изменений в настоящий Договор.

5.10. Уменьшение стоимости работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в связи с экономией, Управляющей организацией не производится. Под экономией понимается разница между планово-договорной стоимостью работ, услуг и суммой фактических затрат на выполнение работ, оказание услуг. Экономия аккумулируется на лицевом счете многоквартирного дома и расходуется по решению общего собрания собственников на работы по текущему и капитальному ремонту.

5.11. Объем потребленных собственником коммунальных ресурсов определяется в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации в зависимости от наличия или отсутствия коллективных (общедомовых) и индивидуальных приборов учета.

5.12. Срок внесения платежей за содержание и ремонт жилого помещения ежемесячно. Оплата по договору производится до 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым на основании платёжного документа (квитанции, счета, счета-фактуры), предъявленного Управляющей организацией.

5.13. Порядок внесения платы за работы и услуги по содержанию и ремонту жилого помещения и за коммунальные услуги для Собственников/нанимателей жилых помещений – с использованием услуг расчетно-кассового центра через кредитные или иные уполномоченные организации на расчетный счет Управляющей организации.

5.14. Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов и в соответствии с реквизитами, указываемыми в платежных документах.

5.15.Индивидуальные (общие (квартирные)) приборы учета могут считаться коммерческими, т.е. их показания используются для проведения оплаты за потребленные услуги, если они установлены в строгом соответствии с техническими условиями и приняты Управляющей организацией  в эксплуатацию.

5.16. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также за отдельные виды коммунальных услуг, в частности за отопление.

Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по ценам, установленным прейскурантом Управляющей организации.

**6. Организация общего собрания**

6.1. Собственники обязаны ежегодно проводить общее собрание собственников помещений многоквартирного дома.

6.2. Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан в письменной форме сообщить собственникам помещений в данном доме и управляющей организации о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения.

**7. Ответственность Сторон**

7.1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением собственника устанавливается следующим образом: в состав общего имущества включаются инженерные сети на системе отопления, горячего и холодного водоснабжения – до отсекающей арматуры (первого вентиля) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире), при отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках; на системе канализации – до места присоединения сантехнических приборов или канализационной разводки к канализационному стояку; на системе электроснабжения – до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии; по строительным конструкциям – до внутренней поверхности стен помещения (квартиры); на системе газоснабжения – до отсекающей арматуры (вентиля на отводе от стояка). Индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов, радиатор отопления, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру) не входят в состав общего имущества.

7.3. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по Договору с Собственника/нанимателя/арендатора взыскивается задолженность в порядке, установленном законодательством.

7.4. В случае просрочки внесения оплаты по Договору Управляющая организация оформляет документы и взыскивает в судебном порядке задолженность по оплате по Договору по каждому помещению отдельно. Собственник/наниматель/арендатор обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.

7.5. Собственник, допустивший самовольное переустройство и перепланировку (реконструкцию) жилого помещения, несет ответственность в установленном законом порядке.

7.6. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

1) противоправных действий (бездействий) собственников/нанимателей/арендаторов и (или) членов их семьи, а также иных лиц;

2) использования собственниками/нанимателями/арендаторами общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

3) не обеспечения собственниками/нанимателями/арендаторами своих обязательств, установленных настоящим Договором.

4) аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);

5) пожаров, возникших не по вине Управляющей организации, и последствий их тушения.

7.7. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников.

Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

7.8. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента заключения настоящего Договора.

7.9. Управляющая организация не несет ответственности за повреждение наружных блоков кондиционеров, козырьков, вывесок, рекламных и других конструкций, размещенных на общем имуществе многоквартирного дома в нарушение п3 ч2 ст44 ЖК РФ.

7.10. Управляющая организация не несет ответственности за повреждение транспортных средств, совершивших остановку или стоянку в не предназначенных для этой цели на придомовой территории.

7.11. В случае наличия у Собственника задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 3 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, Управляющая организация ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом Собственника в порядке, установленном действующим законодательством

**8. Форс-мажор**

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору при возникновении непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, под которыми понимаются: запретные действия властей, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, землетрясения, наводнения, аномальные снегопады, пожары или другие стихийные бедствия, техногенные и природные катастрофы, террористические акты, военные действия, акты государственных органов любого уровня, и иные не зависящие от сторон обстоятельства.

При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

8.2. Собственник не вправе требовать от Управляющей организации возмещения вреда, причиненного его имуществу, в том числе общему имуществу многоквартирного дома, если этот вред был причинен вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

**9. Изменение и расторжение Договора**

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора, принятого общим собранием собственников.

9.2. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации:

9.3.1. В случае если многоквартирный дом окажется в состоянии, не пригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

9.3.2. При существенном нарушении Договора со стороны Собственников и пользователей помещений.

9.3.3. При наступлении обстоятельств, не позволяющих Управляющей организации осуществлять деятельность, составляющую предмет настоящего Договора.

9.4. При досрочном расторжении настоящего Договора по инициативе Собственников по причине изменения ими способа управления многоквартирным домом Управляющая организация должна быть предупреждена об этом не позже чем за шесть месяцев до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

Расторжение договора по причине изменения Собственниками способа управления многоквартирным домом возможно только при условии, что задолженность Собственников по оплате работ и услуг по настоящему договору составляет не более 5% от суммы, подлежащей уплате Управляющей организации всеми Собственниками помещений за последний полный календарный месяц.

9.5. Собственники на основании решения общего собрания,  вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке, если Управляющая организация не выполняет условий такого договора,  при этом такой отказ допускается только при доказанности существенного нарушении Договора со стороны Управляющей организации. При этом Управляющая организация должна быть предупреждена об этом не позже чем за шесть месяцев до предполагаемой даты отказа от исполнения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания .

9.6. Настоящий Договор может быть расторгнут:

9.6.1. В судебном порядке на основании решения суда вступившего в законную силу после возмещения сторонами имеющихся между ними задолженностей.

9.6.2. При ликвидации Управляющей организации как юридического лица.

9.6.3. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

9.7. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации Управляющая организация вправе потребовать от Собственников возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору понесенных до момента расторжения настоящего Договора. Расторжение Договора Собственниками возможно после возмещения Управляющей организации расходов, понесенных ею в связи с выполнением за счет собственных средств работ по ремонту (реконструкции) многоквартирного дома. При этом обязательства Собственника по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственником указанных расходов.

9.8. Прекращение настоящего Договора не является основанием для прекращения неоплаченных Собственником обязательств перед Управляющей организацией, а также по возмещению произведенных Управляющей организацией расходов, связанных с выполнением обязательств по настоящему Договору.

Под расходами в этом случае понимаются:

- стоимость не оплаченных Собственниками оказанных Управляющей организацией услуг, понесенных затрат и выполненных работ;

- стоимость потребленных коммунальных услуг;

9.9. Условия настоящего Договора в отношении изменения состава общего имущества и его технических характеристик в случаях, когда такие изменения производятся в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, могут быть изменены по предложению Управляющей организации без проведения общего собрания собственников.

**10. Срок и порядок подписания Договора**

10.1. Срок действия данного Договора 5 лет.

10.2. Настоящий Договор считается заключенным с момента его акцептования (утверждения) Собственниками на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

10.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами

10.4. Если за 2 месяца до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из сторон не заявит об отказе в его пролонгации, Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок. При этом отказ от пролонгации Договора со стороны Собственников, направляемый Управляющей организации, должен быть подтвержден решением общего собрания Собственников об отказе от пролонгации настоящего Договора на новый срок. При отсутствии такого решения уведомление об отказе считается не направленным.

10.5. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

10.6. Условия настоящего Договора распространяются на Собственников, приобретающих права собственности на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего Договора, с даты приобретения соответствующего права. При этом Собственник помещения обязан принять его в утвержденной на общем собрании редакции.

**11. Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по Договору управления**

11.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками, советом многоквартирного дома и/или лицами, уполномоченными общим собранием собственников, а также иными компетентными органами в соответствии с действующим законодательством. Контроль осуществляется Собственниками в пределах полномочий, установленных действующим законодательством и настоящим Договором, в том числе путем:

1) получения от Управляющей организации информации в составе, порядке, в сроки и способами, установленными для ее раскрытия действующим законодательством;

2) проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;

3) участия в осмотрах общего имущества с целью подготовки предложений по ремонту;

4) участие в составлении актов о нарушении условий Договора;

5) инициирования общего собрания собственников.

11.2. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год. Отчет предоставляется в письменной форме и вывешивается на входах в подъезды дома и размещается на сайте Управляющей организации.

11.3. Услуги и работы по настоящему Договору за соответствующий расчетный период признаются выполненными Управляющей организацией с надлежащим качеством и принятыми собственниками в случае оплаты их стоимости большинством (более 50%) от числа собственников (нанимателей) помещений в данном доме.

**12.** **Прочие условия**

12.1. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены собственником в течение срока установленного действующим законодательством, от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. При этом к претензии (жалобе) прилагаются обосновывающие ее документы.

12.2. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

12.3. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

**13.** **Порядок подписания и хранения Договора, приложения к договору**.

 13.1.  Экземпляр Договора, составленный как для Собственников помещений, так и для Управляющей организации, включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему, составлен на 10 листах (без учета Приложений), скреплен печатью Управляющей организации, подписью руководителя Управляющей организации и подписью Собственника. Указанные экземпляры Договора являются идентичными на дату заключения Договора. С текстом договора собственник может самостоятельно ознакомится на сайте Управляющей организации в сети Интернет.

13.2. Данный Договор является обязательным для всех собственников помещений многоквартирного дома.

13.3. Приложения к настоящему Договору:

1. Приложение № 1. Состав общего имущества многоквартирного дома.

2. Приложение № 2. Перечень технической документации на многоквартирный дом.

3. Приложение № 3.Перечень и стоимость  услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

4. Приложение №4. Калькуляция на «Содержание и техническое обслуживание»

**14. Подписи, адреса и реквизиты сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник** | **Управляющая организация** |
| Адрес регистрации:  Паспортные данные:  Телефон:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Ф.И.О. (подпись) | **ООО «1 Управляющая Компания»**  Юр. адрес: 620023 г. Екатеринбург,  ул. Рощинская,37 оф.4  Почтовый адрес: 620023 г. Екатеринбург,  ул. Рощинская, 37 оф. 4  ИНН 6679057470  КПП 667901001  ОГРН 1146679026515  Расчетный Счет № 40821810800142000041  Екатеринбургский филиал ОАО «Росгосстрах Банк» к/с 30101810600000000972 в УРАЛЬСКОЕ ГУ БАНКА РОССИИ  БИК банка 046577972  Тел/факс: 317-60-31  Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Марченко И.В. |

Приложение № 1

к Договору управления многоквартирным домом

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_\_г.

**Состав и техническое состояние**

**общего имущества многоквартирного дома**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Адрес многоквартирного дома:** | | |
| **Серия, тип постройки:** | | |
| **Год постройки:** | | |
| **Этажность:** | | |
| **Количество квартир:** | | |
| **Количество нежилых помещений:** | | |
| **Общая площадь многоквартирного дома:** | | |
| **Общая площадь жилых помещений:** | | |
| **Общая площадь нежилых помещений:** | | |
| **Степень износа по данным государственного технического учета ( в %):** | | |
| **Год последнего комплексного капитального ремонта:** | | |
| **Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома:** | | |
| **Кадастровый номер земельного участка:** | | |
| **Наименование элемента общего имущества** | **Параметры** | **Характеристика** |
| **I Помещения и инженерные коммуникации общего пользования** | |  |
| **Помещения общего пользования** | Количество (шт. /м2) |  |
| **Межквартирные лестничные площадки** | Количество (шт./м2) |  |
| **Лестницы** | Количество лестничных маршей (шт.) |  |
| **Лифтовые и иные шахты** | Количество лифтовых шахт (шт.) |  |
| **Коридоры** | Количество (шт./м2) |  |
| **Технические этажи** | Площадь  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ м2  Материал пола |  |
| **Технические подвалы** | Площадь м2 |  |
| Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
| Перечень установленного инженерного оборудования: |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
| **Двери** | Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, (шт.) |  |
| деревянных, (шт.) |  |
| Металлических (шт.) |  |
| **Мусоропровод** | Количество (шт.) |  |
| Количество загрузочных устройств  (шт.) |  |
| **Водосточные желоба/водосточные трубы** | Количество желобов (шт./м) |  |
| Количество водосточных труб (шт./ м) |  |
| **Светильники  в местах общего пользования** | Количество (шт.) |  |
| **Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения и** | Количество (шт) |  |
| задвижек |  |
| вентилей |  |
| кранов |  |
| **Элеваторные узлы** | Количество (шт.) |  |
| **Радиаторы в местах общего пользования** | Количество (шт.) |  |
| **Трубопроводы холодной воды** | Диаметр (мм), материал и протяженность (м): |  |
|  |  |
|  |  |
| **Трубопроводы горячей воды** | Диаметр (мм), материал и протяженность (м): |  |
|  |  |
| **Трубопроводы канализации** | Диаметр (мм), материал и протяженность (м): |  |
|  |  |
| **Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения** | Количество (шт): |  |
| задвижек |  |
| вентилей |  |
| кранов |  |
| **Коллективные (общедомовые)  приборы учета** | Перечень установленных приборов учета, марка и номер: |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
| **Иное оборудование** | Наименование |  |
|  |  |
| **II. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного  дома** | |  |
| **Общая площадь** | Земельного участка (га) |  |
| *в том числе (га)* |  |
| застройка |  |
| асфальт |  |
| грунт |  |
| газон |  |
| **Зеленые насаждения** | Деревья (шт.) |  |
| кустарники |  |
| **Элементы благоустройства** | Ограждения (м) |  |
| Малые архитектурные формы (есть/нет), перечень |  |
|  |  |
|  |  |
| **Ливневая сеть** | Люки (шт.) |  |
| Приемные колодцы (шт.) |  |
| Ливневая канализация: |  |
| Тип |  |
| Материал |  |
| Протяженность (м) |  |
| **Кровля** | Вид кровли *(указать плоская, односкатная, двускатная, иное)* |  |
|  | Материал кровли |  |
|  | Площадь кровли (м2) |  |
| **Окна** | Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, (шт). |  |
| **Лифты и лифтовое**  **оборудование** | Количество (шт.) |  |
|  | В том числе грузовых, шт. |  |

Управляющая организация                                               Собственник

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

Приложение № 2  
к договору  
управления многоквартирным домом  
  
от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г.

ПЕРЕЧЕНЬ

УСЛУГ И РАБОТ ПО УПРАВЛЕНИЮ, СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПО АДРЕСУ: Рощинская д.31.

|  |  |
| --- | --- |
| Перечень (услуг) работ по управлению многоквартирным домом | Сроки или периоды выполнения работ,  оказания услуг |
| 1. Хранение и ведение документации по многоквартирному дому | в течение срока действия договора управления |
| 2. Заключение договоров  на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями | в порядке, определяемом Управляющей организацией с учетом раздела 3 договора |
| 3. Начисление и сбор платы за содержание и ремонт помещений, взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки расчетов | ежемесячно |
| 4. Осуществление контроля за качеством предоставляемых услуг | в порядке, определяемом Управляющей организацией |
| 5. Прием граждан (нанимателей, Собственников жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам | еженедельно по графику такого приема, определяемому Управляющей организацией |
| 6. Осуществление письменных уведомлений Заказчиков и пользователей помещений о порядке управления домом, изменениях размеров платы, порядка внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением домом | в порядке, установленном договором управления |
| 7. Осуществление функций, связанных с регистрационным учетом граждан | в срок до 7 рабочих дней после обращения граждан |
| 8. Выдача справок обратившимся за ними гражданам о месте проживания, составе семьи, о стоимости услуг, заверение копий из домовой книги, финансового лицевого счета и выдача других справок, связанных с пользованием гражданами жилыми помещениями | в день обращения по графику приема граждан |
| 9. Принятие, рассмотрение заявлений, (требований, претензий) о непредоставлении или некачественном предоставлении услуг, о невыполнении или некачественном выполнении работ по договору и направление заявителю извещения о результатах их рассмотрения | в течение от 10 до 30 дней с даты получения |
| 10. Произведение сверки расчетов по плате за содержание и ремонт жилых помещений по требованию пользователя помещения или Заказчиков и выдача документов подтверждающих правильность начисления, или расчетов | В течение 10 рабочих дней после обращения в Управляющую организацию |
| 11. Осуществление технических осмотров жилых помещений после их освобождения гражданами (только для нанимателей помещений) | в день освобождения или в другом порядке,  установленном Управляющей организацией |
| 12. Организация выполнения дополнительных услуг работ, по заявкам пользователей помещений | в порядке, установленном Управляющей  организацией |
| 13. Подготовка предложений о проведении капитального ремонта | при необходимости |
| 14. Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах, их представление на Общее собрание собственников | 1 раз в год |
| 15. Подготовка перечней и стоимости работ, услуг учитывая состав, конструктивные особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома. | за один месяц до даты их введения |
| 16. Решение вопросов пользования Общим имуществом | в порядке, установленном Общим собранием собственников |

**Аварийное обслуживание и ТО внутридомовых тепловых систем:**

1. Аварийно-ремонтная служба и ТО внутридомовых тепловых систем:

1.2.  Круглосуточное оперативно-ремонтное обслуживание обслуживаемых объектов:

* по получении заявки, аварийно-ремонтная бригада обязана прибыть к месту аварии в течение 1 (одного) часа и приступить к её ликвидации выполнением при этом работ в полном соответствии с требованиями СНиП и техническими условиями;
* смена при работах аварийного характера, запорно-регулирующей арматуры, контргаек, муфт, стонов, кранов, вентилей;
* устранение течи в отопительных приборах, арматуре, трубопроводах с заменой участков трубопровода до 2 (двух) метров без смены задвижек;
* заделка свищей и трещин на трубопроводах внутридомовой системы теплоснабжения;
* удаление воздуха из системы отопления по мере необходимости;

* устранение аварийной ситуации в системе теплоснабжения путем демонтажа аварийного отопительного
* прибора или его отключения;
* при поступлении сигналов об аварии или повреждении магистрали тепловых сетей, проходящих по подвальным помещениям, сообщить в аварийную службу ОАО «Теплосеть».

1.3.   Плановый обход проводимый с периодичностью:

* индивидуальных тепловых пунктов (далее ИТП) - два раза в месяц;
* элементов систем центрального отопления (разводящих трубопроводов на чердаках, в подвалах) не реже одного раза в месяц в отопительный период;

Во время обхода производится:

* осмотр и проверка состояния : запорно-регулирующей арматуры, установленной в ИТП на стояках и трубопроводах нижнего или верхнего розлива проверка состояния резьбовых и фланцевых соединений, подставок для разводящего трубопровода на чердаке, теплоизоляции;
* проведение работ по устранению мелких неисправностей (набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах и запорно-регулирующейся арматуре, уплотнение сгонов, укрепление расшатавшихся приборов в местах их присоединения к трубопроводу, укрепление трубопроводов, ремонт и установка дополнительных кронштейнов).
* отражение результатов осмотра в документах по учету технического состояния оборудования (журналах, специальных карточках и  т.п.), в которых должны содержаться: оценка технического состояния инженерного оборудования, выявленные неисправности, а  также сведения о выполненных при осмотрах ремонты.

1.4.Отключение систем центрального отопления по окончании отопительного сезона:

* отключение ИТП, с целью проведения гидравлических испытаний наружных тепловых сетей;
* составление описи недостатков;
* смена, в соответствии с расчетами и режимом работы котельных в летний период времени, дросселирующих устройств ВВП;
* гидропневматическая  промывка трубопроводов и отопительных приборов системы центрального отопления согласно графику, но не реже    1 раза в 3 года.

1*.5.*Подготовка к отопительному периоду, проведение планово-предупредительных работ:

* испытание  на плотность трубопроводов и оборудования системы центрального отопления и ИТП после окончания отопительного сезона.
* замена уплотняющих прокладок фланцевых соединений по мере необходимости (аварийно) при каждом разбалчивании фланцевых соединений, но не реже 1 раза в 5 лет;
* ревизия задвижек для внутреннего осмотра и ремонта не реже одного раза в 3 года;
* замена вентилей систем теплоснабжения до 10% от количества обслуживаемой арматуры, находящихся в аварийном состоянии;
* снятие и установка манометров, установленных в ИТП для проведения мероприятий по поверке;
* укрепление существующих и установка дополнительных опор, подвесок и прокладок и укрепление труб и приборов центральногоотопления;
* установка расчетных шайб в ИТП, изготовленных на основании расчетов, предоставленных энергоснабжающей    организацией;
* слив системы центрального отопления для выполнения необходимых ремонтно-профилактических работ;
* заполнение систем отопления теплоносителем.

1.6. Запуск системы отопления, проведение пуско-наладочных работ:

* удаление воздуха из систем  центрального отопления;
* регулировка систем центрального отопления с целью обеспечения пропорционального распределения расхода теплоносителя по всем элементам системы;
* смена на водонагревателях  расчетных шайб, соответствующих зимнему режиму работы источников  тепловой энергии.

1.7. Эксплуатация систем водяного отопления в отопительном сезоне:

* обеспечение циркуляции теплоносителя в системах центрального отопления по ответвлениям и стоякам, обеспечение равномерного
* прогрева всех нагревательных приборов;
* *промывка*и ревизия грязевиков, фильтров. Сроки промывки устанавливаются в зависимости от степени загрязнения, которая определяется по разности показаний манометров до и после грязевиков.
* ревизия, до необходимости, запорной и регулирующей арматуры, воздушных кранов;
* проверка 2 раза в месяц закрытием до отказа с последующим открытием в прежнее положение регулирующих органов задвижек и вентилей в ИТП;
* ремонт резьбовых соединений на трубопроводах, их замена, в случае необходимости.

   1.8. Проверка на герметичность водяных водоподогревателей (ВВП);

* устранение течей теплоносителя в водных подогревателях.

**Электроосвещение.**

* прием заявок выезд аварийной бригады;
* внешний осмотр комплектующих аппаратов, ошиновка и электропроводки (при крайней необходимости - с заменой участков   электропроводки не более 2-х метров.);
* ремонт этажных электрощитовых (при необходимости с заменой дефектных комплектующих аппаратов);
* ремонт вводного и распределительных шкафов (при необходимости с заменой дефектных комплектующих аппаратов);
* замена вышедших из строя участков электросетей (до 1 метра);
* замена вышедших из строя участков кабельных линий (до 1 метра);
* ремонт (замена) внутриподъездных светильников или электропатронов;

2.2. Осмотр два раза в год:

* внешний осмотр комплектующих аппаратов, ошиновки и электропроводки;
* проверка состояния на щитах, панелях ВРУ;
* осмотр светильников;
* осмотр общедомовых электрических сетей: в технических подвалах и подпольях, в т.ч. распаянных и протяжных коробок и ящиков;

*23.*Техническое обслуживание один раз в год:

* проверка соответствия аппаратов  защиты условиям эксплуатации и нагрузки;
* проверка исправности подключении;
* чистка внутреннего оборудования и изоляторов;
* внешний осмотр комплектующие аппаратов, ошиновки и электропроводки, ликвидация видимых повреждений и заменой дефектных комплектующих аппаратов;
* протяжка контактных соединений, крепежных деталей, чистка контактов от грязи и наплывов;
* замена предохранителей (при крайней необходимости);
* удаление скруток в этажных щитах и в панелях ВРУ.

3.Газоснабжение:

Техническое обслуживание по графику согласно договору технического обслуживания внутридомового газового оборудования и аварийно-диспетчерского обеспечения:

* осмотр технического состояния и проверка на загозованость газового ввода;
* смазка газового крана диаметром 25-40мм.;
* обход и осмотр внутриквартального и дворового газопровода..

4.Аварийно-ремонтная служба внутридомовых сетей инженерного оборудования холодного, горячего водоснабжения и канализации:

4.1.Оперативное аварийное обслуживание холодного и горячего водоснабжения:

* устранение течи запорной и водоразборной арматуры;
* ремонт и замена сгонов на трубопроводе;
* устранение течи трубопровода путем ликвидации свищей:
* смена небольших участков трубопровода (до 1 метра), при условии пригодности водопроводных сетей для использования путем визуального осмотра и наличия доступа

4.2.Канализация:

* прочистка засора канализационных труб и стояков внутри дома, начиная от стояка, вызывающей квартиры и по всему канализационному трубопроводу в местах общего пользования, до 1 колодца.

43. Сопутствующие работы:

* отключение стояков и отдельных участков для производства ремонтных работ.

4.4. Перечень дополнительных платных услуг:

* устранение течи  в  арматуре, трубопроводах,  оборудовании с заменой отдельных элементов оборудования или системы с применением сварочных работ;
* замена отдельных участков разводящих трубопроводов водоснабжения;
* замена участков водопроводных вводов;
* замена отдельных стояков водоснабжения;
* замена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий в системе канализации;
* замена запорной и регулирующей арматуры в системе водоснабжения: задвижек, вентилей, кранов, обратных клапанов;
* восстановление антикоррозийного покрытия и термоизоляции;
* утепление и замена арматуры  труб на чердаках;
* замена участков канализационных наружных выпусков;
* прочистка ливневой и дворовой канализации, дренажа;
* испытания на плотность трубопроводов;
* откачка стоков.

5. Техническое обслуживание внутридомовых систем и оборудования горячего водоснабжения, холодного водоснабжения канализации многоквартирных домов по графику согласно договору:

Номенклатура выполняемых ремонтных работ включает в себя:

* устранение течи в арматуре, трубопроводах, оборудовании с заменой отдельных элементов оборудования или система:
* применением сварочных работ;
* замена отдельных участков разводящих трубопроводов водоснабжения до 1-го метра;
* замена участков водопроводных вводов до 1 метра;
* замена отдельных стояков водоснабжения до 1-го метра;
* замена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, ревизий в системе канализации;

*Привлечение специализированных организаций*

6. «Предприятие обслуживающее лифтовое оборудование» Техническое обслуживание:

* периодический осмотр;
* текущие ремонты;
* аварийно-техническое обслуживание;
* замена вышедших из строя узлов, деталей и агрегатов лифтового оборудования, кроме ниже перечисленных;
* магистральные кабели связи;
* путем связи и переговорные устройства;
* декоративное оформление купе кабины и дверей;
* пол кабины;
* магнитные станции управления;
* платы и электронные блоки электронных лифтов;
* электрические двигатели главного привода открывания дверей;
* редукторы или червячные пары;
* канатоведущие шкивы и отводные блоки;
* подвесные кабели;
* канаты;
* трансформаторы;
* электромагнитный тормоз.

7.«Промбезопасность»

* техническое освидетельствование;
* спецобследование с истекшим сроком эксплуатации;

1. Дератизация (обработка от грызунов) всех подвалов - ежемесячно.

8.1. Дезинфекция (обработка от насекомых) - по мере необходимости.

9.1. Проверка, прочистка вент каналов 1 раз в год.

10. Санитарное содержание придомовой территории (6 дней в неделю);

10.1 Уборка:

10.1.1. Уборка лестничных клеток – 1 раз в неделю.

10.1.1    Зимний период;

* подметание свежевыпавшего снега- 1раз в сутки;
* подметание территории в дни без снегопада - 1раз в сутки;
* уборка от снега и наледи площадки перед входом в подъезд - по мере необходимости;
* уборка снега с тротуаров и внутриквартальных проездов- по мере необходимости;
* посыпка территории противогололедными составами и материалами - по мере необходимости;

10.1.2    Теплый период;

* подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см - 1раз в сутки;
* уборка газонов -1 раз в сутки;
* сезонное выкашивание газонов – 3 раза в год.

10.2 Обслуживание мусоропровода:

|  |
| --- |
| * профилактический осмотр мусоропроводов - 1раз в месяц; * удаление мусора из мусороприемных камер - согласно графика мусоровывозящего предприятия; * уборка мусороприемных камер - согласно графика мусоровывозящего предприятия; * устранение засорений — по мере необходимости; |

11. Текущий ремонт. Работы по текущему ремонту выполняются при наличии денежных средств   на лицевом счете дома и статьи расхода включенной в договор управления.

11. Фундамент, стены;

*- заделка и*расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен устройство и ремонт вентиляционных продухов, смена или ремонт отмостки, восстановление приямков, входов в подвалы, заделка трещин, расшивка швов, перекладка отдельных участков кирпичных стен, герметизация стыков элементов полносборных зданий, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей, заделка отверстий, гнезд, борозд, восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовка, ремонт и окраска фасадов, заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий, заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях;

*11.2 Крыши;*

-все видыработ по устранению неисправностей кровель выполненных из различных материалов, замена участков парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, анкеров или радиостоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления, установка доводчиков пружин, упоров, смена оконных и дверных приборов;

113. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки);

-  над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей, заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок, замена отдельных ступеней, частичная замена и укрепление металлических перил, заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит, крылец и зонтов, устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал

11.4 Инженерные сети

смена участков трубопроводов. секций отопительных приборов, запорной  и регулировочной арматуры. восстановление разрушенной

замена   неисправных   участков   электрической   сети   здания,   электроустановочных   изделий   светильников,   автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов, замена и установка фотовыключателей, реле времени и других устройств автоматического или дистанционного управления освещением общедомовых помещений и придомовых территорий; замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования здания.

12. Перечень услуг ресурсоснабжения:

* теплоснабжение;
* холодное водоснабжение ;
* горячее водоснабжение;
* водоотведение;
* газоснабжение;
* энергоснабжение..

Плановые осмотры жилых зданий:

Общие,  в ходе  которых  проводится осмотр  здания  в  целом,  включая  конструкции,   инженерное  оборудование  и  внешнее благоустройство;

Частичные - осмотры, которые предусматривают осмотр отдельных элементов здания или помещений.

Общие осмотры производиться два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона).

Срочный мелкий ремонт — устранение повреждений и неисправностей отдельных элементов для поддержания эксплуатационных показателей, допустимых характеристик, надежности и безопасности.

Работы по текущему ремонту выполняются при наличии денежных средств   на лицевом счете дома и статьи расхода включенной в договор управления.

**Управляющая компания :                                          Собственник :**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_                         \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

Приложение № 3.

Реестр собственников помещений многоквартирного дома №\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 подписавших  Договор управления.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | № квартиры  № нежилого помещения | Фамилия, имя, отчество,  Наименование организации собственника | Паспортные данные,  реквизиты | Подпись собственника | Дата |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |