**ПРОЕКТ ДОГОВОРА**

на управление, содержание и текущий ремонт многоквартирного дома

и предоставление коммунальных услуг

п. Борок «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2015 года

Собственники помещений в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу Ярославская область, Некоузский район, п. Борок, дом № \_\_\_\_\_\_, каждый из которых в дальнейшем именуется «Собственник», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания» в лице директора Иванова И.И., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**Понятия и определения**

***Собственник*** - лицо, владеющее и/или распоряжающееся на праве собственности, праве хозяйственного ведения или оперативного управления помещением, находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

***Наймодатель*** – юридическое лицо, владеющее и/или распоряжающееся на праве собственности, праве хозяйственного ведения или оперативного управления помещением, находящимся в многоквартирном доме, и предоставляющее другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату (во владение и/или пользование) для проживания в нем.

***Наниматели*** - граждане и члены их семей, занимающие жилые помещения по договорам найма, приобретающие право владения и/или пользования помещением и имуществом в многоквартирном доме на определенный срок, за оговоренное вознаграждение и на зафиксированных в договоре найма условиях.

***Совет многоквартирного дома*** создается по решению Общего собрания и является полномочным представительным органом, действующим от имени и в интересах Собственников.

Совет многоквартирного дома избирается из числа Собственников общим собранием Собственников.

***Председатель совета многоквартирного дома*** является представителем собственников помещений в данном многоквартирном доме и уполномочивается представлять интересы собственников в Управляющей организации в целях оперативного решения вопросов, связанных с управлением жилым домом и для обеспечения участия собственников дома в решении вопросов, вытекающих из договора управления многоквартирным домом с предоставлением ему полномочий, предусмотренных положением о совете многоквартирного дома и действующим законодательством.

Председатель совета многоквартирного дома – лицо, избираемое из числа собственников помещений в многоквартирном доме, постоянно или преимущественно проживающих в данном многоквартирном жилом доме.

Председатель совета многоквартирного дома избирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

***Управление многоквартирным жилым домом*** – это согласованная деятельность Собственников помещений в многоквартирном доме или лиц, привлеченных ими, направленная на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования общим имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

***Управляющая организация*** - организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг.

***Подрядные организации*** – организации, на которые Управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по выполнению работ (услуг) по содержанию, капитальному и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

***Ресурсоснабжающие организации*** - организация, осуществляющие поставку коммунальных ресурсов на основании заключенных договоров.

В отношениях с подрядными и ресурсоснабжающими организациями Управляющая организация действует от своего имени и за счет средств Собственников.

***Общее имущество в многоквартирном доме*** - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Члены семьи Собственника жилого помещенияимеют право пользования данным жилым помещением наравне с Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

***Высший орган управления многоквартирным домом*** - Общее собрание Собственников помещений. В перерывах между Общими собраниями органом Управления многоквартирным домом является Управляющая организация.

1. **Общие положения**
   1. Настоящий договор заключен в целях обеспечения эффективного управления многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу Ярославская область, Некоузский район, п. Борок, дом № \_\_\_\_\_\_, (далее – многоквартирный дом), обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в указанном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также обеспечения жителей дома коммунальными услугами.
   2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме, и его действие распространяется на всех Собственников.
   3. Настоящий договор заключен на основании решения Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2015 года, оформленного Протоколом № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2015 года.
   4. Стороны в рамках настоящего Договора руководствуются Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, Конституцией РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг, иными положениями законодательства РФ, нормативными и правовыми актами.
   5. При выполнении условий договора Стороны руководствуются:

Конституция Российской федерации

Гражданский кодекс Российской федерации

Жилищный кодекс Российской федерации

Постановление Правительства РФ 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"

Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов"

Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 № 306 "Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг"

Постановление Правительства РФ 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"

Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда"

Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами"

Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 "Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями".

Прочие нормативные и правовые акты в сфере гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации

* 1. Управляющая организация в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения договора осуществляет обработку персональных данных граждан – Собственников 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 договора и нормами действующего законодательства Российской Федерации.
  2. 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.
  3. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое/нежилое помещение в многоквартирном доме, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора, в том числе для передачи персональных данных третьим лицам для осуществления информационно-расчетного обслуживания (начисление платы, печать и доставка платежных документов), планирования, организации и выполнения работ по Договору управления, взыскания обязательных платежей (задолженности) в судебном порядке, передачи данных уполномоченным государственным органам и органам местного самоуправления по их запросу.
  4. В случае принятия Собственниками решения о внесении платы за все или некоторые коммунальные услуги Ресурсоснабжающим организациям, а также в случае уступки в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу Ресурсоснабжающей организации или иных лиц прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате коммунальной услуги, Управляющая организация вправе передать таким Ресурсоснабжающим организациям (таким лицам) персональные данные с соответствующим согласием и последующим уведомлением Совета многоквартирного дома.

1. **Предмет договора.**
   1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию и в интересах Собственников в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, обеспечивать предоставление коммунальных услуг Собственникам и пользующимся помещениями в этом доме лицам и осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.
   2. Состав общего имущества многоквартирного дома определен в Приложении № 2 к настоящему Договору, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.
   3. Виды работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, периодичность и сроки их проведения, а также размер платы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества устанавливаются Общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома в соответствии с разделом 5 настоящего Договора.
   4. Виды предоставляемых коммунальных услуг и их качество определены в Приложении № 7 к настоящему Договору.
   5. Сведения о техническом состоянии общего имущества многоквартирного дома отражаются в Акте технического состояния многоквартирного дома, который хранится в Управляющей организации.
   6. Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома не относится к предмету настоящего договора и может быть осуществлен на основании принятого в установленном порядке решения Общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (с обязательным указанием порядка и источников финансирования данных работ с привлечением дополнительных денежных средств Собственников помещений, а также средств бюджетных и внебюджетных фондов и прочих источников).
2. **Права сторон**
   1. **Собственники имеют право:**
      1. Совершать с общим имуществом, принадлежащим им на праве общедолевой собственности, все сделки, не противоречащие действующему законодательству, соблюдая установленные периоды и сроки выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома, определять их порядок и способ выполнения, привлекать для этого сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы.
      2. Получать услуги в объемах, не ниже установленных законодательными актами РФ и органами регулирования нормативов потребления услуг, отвечающих параметрам качества.
      3. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации ежемесячного перерасчета платежей за жилищно-коммунальные услуги в связи с невыполнением обязательств по объему и качеству их поставки в соответствии с Правилами, установленными действующим законодательством.
      4. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору посредством участия в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества собственников помещений.
      5. Требовать у Управляющей организации предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в течение одного квартала года, следующего за отчетным годом, либо в срок, указанный в решении общего собрания Собственников в многоквартирном доме, но не чаще 1 раза в 6 месяцев.
      6. Получать от Управляющей организации:

а) информацию о нормативных и фактических объемах и качестве коммунальных услуг, условиях их предоставления, изменении размера платы за коммунальные услуги и порядке их оплаты;

б) сведения о состоянии расчетов по оплате всех видов предоставляемых по настоящему Договору услуг и выполняемых работ (лично или через своего представителя);

в) акт о непредоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества (акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ);

г) информацию об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

* + 1. Устанавливать за свой счет индивидуальные приборы учета на коммунальные услуги в соответствии с требованиями, изложенными в Приложении № 9 к настоящему Договору.
    2. Вносить предложения на общих собраниях собственников по проведению капитальных и иных дополнительных работ, не предусмотренных Приложением № 5 настоящего договора.
    3. Вносить предложения по улучшению работы Управляющей организации.
    4. Требовать уплаты Управляющей организацией неустоек (штрафов, пеней) при непредоставлении жилищно-коммунальных услуг или предоставлении жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества в порядке, предусмотренном законодательством.
    5. При причинении имуществу Собственников ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.
    6. В установленном законодательством РФ порядке требовать возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения, или ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.
    7. Требовать от работников Управляющей организации или её Представителей предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение для осуществления деятельности, связанной с управлением многоквартирным домом
    8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.
  1. **Управляющая организация имеет право:** 
     1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.
     2. Принимать участие в Общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома.
     3. Организовывать (в том числе инициировать) и проводить Общие собрания собственников помещений многоквартирного дома.
     4. Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей по настоящему договору как установленных настоящим договором, так и исходящих из норм ЖК РФ и принятых в его исполнение правовых актов.
     5. Требовать от пользователей помещений соблюдения ими правил пользования помещениями, а также норм ЖК РФ и иных правовых актов, устанавливающих права и обязанности пользователей помещений.
     6. Совершать сделки в интересах Собственников для обеспечения надлежащего содержания и управления общим имуществом многоквартирного дома, за исключением сделок по его отчуждению, привлекать сторонние организации, имеющие навыки, оборудование, необходимую разрешительную документацию, для выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома, соблюдая установленные сроки и периоды выполнения работ, определяя их порядок и способ проведения.
     7. В интересах Собственников определять способ и цели использования имущества, представлять их интересы в решении вопросов о его переоборудовании, перепланировке и реконструкции, передавать части общего имущества в аренду и пользование только на основании принятого решения собственниками.
     8. Осуществлять контроль за целевым использованием помещений и применять меры, не противоречащие нормам действующего законодательства, в случаях использования помещений не по назначению.
     9. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переоборудовании и перепланировке пользователями помещений, общего имущества, а также в случаях их использования не по назначению.
     10. В случаях возникновения аварийной ситуации в помещениях Собственников, либо в помещении, находящемся в социальном или коммерческом найме или в аренде, грозящей повреждением имущества других Собственников, либо нанимателей или арендаторов (при отсутствии в момент аварии сведений о месте работы, постоянном месте жительства или пребывании Собственника, либо нанимателя или арендатора помещения, где произошла авария, либо куда требуется доступ для устранения аварии), ликвидировать ее всеми возможными средствами и способами, вплоть до вскрытия жилого помещения с привлечением службы МЧС и участкового уполномоченного полиции и в присутствии понятых.
     11. Требовать от Собственников предоставления копии свидетельства государственной регистрации права собственности на жилое (нежилое) помещение (либо других документов, подтверждающих право собственности). В случае отсутствия у Управляющей организации достоверной информации о праве собственности на жилое (нежилое) помещение она имеет право отказать в совершении любых действий, связанных с предоставлением информации о деятельности Управляющей организации по управлению многоквартирным домом.
     12. Не выполнять работы и услуги, не предусмотренные предметом настоящего договора, без определения Собственниками источников финансирования выполнения таких работ.
     13. По заявкам пользователей помещений оказывать услуги и выполнять работы, которые не составляют предмет настоящего договора и оказываются или выполняются Управляющей организацией за дополнительную плату в соответствии с «Порядком оказания платных услуг» (Приложение № 6).
     14. Требовать от плательщиков внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами. В случаях нарушения срока внесения платы по Договору требовать уплаты неустоек (штрафов, пеней) в случаях, установленных федеральными законами и Договором.
     15. Принимать меры по взысканию задолженности с Собственников по оплате за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные и прочие услуги.
     16. Ограничивать или приостанавливать предоставление коммунальных услуг отдельным пользователям жилых и нежилых помещений в случае неполной оплаты коммунальных услуг более трех месяцев, а также в случае нарушения ими требований Правил предоставления коммунальных услуг, до момента ликвидации задолженности или устранения выявленных нарушений. При этом ограничение или прекращение предоставления коммунальных услуг другим Собственникам не допускается.
     17. Снимать с себя ответственность за нарушение качества или ограничение предоставления услуг, в случае, если оно произошло вследствие непреодолимой силы, по вине Собственника или третьих лиц.
     18. При нарушении Собственниками обязательств, предусмотренных п. 4.1.5 Договора, влекущем загрязнение помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, приостанавливать оказание услуг по санитарной уборке помещений до момента устранения допущенных нарушений и без последующего перерасчета.
     19. С согласия Собственников размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, являющихся общим имуществом собственников многоквартирного дома.
     20. Требовать допуска в помещение в заранее согласованное с пользователями помещений время работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг, а для ликвидации аварий – в любое время.
     21. Требовать в установленном законодательством РФ порядке возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственников или пользователей помещений.
     22. Управляющая организация имеет право 1 раз в 6 месяцев проверять техническое состояние приборов учета Собственников, иных потребителей жилищно-коммунальных услуг, сверять их показания с теми сведениями, которые Собственник, иные потребители жилищно-коммунальных услуг, указывают при осуществлении платежей за потребленные коммунальные услуги, измерять отапливаемую площадь, а также проверять количество лиц, пользующихся жилищно-коммунальными услугами.
     23. В случае выявления расхождения фактического количества лиц, проживающих в помещениях, принадлежащих Собственнику, с количеством человек, указанных в расчетных документах на оплату коммунальных услуг и не внесения за них платы за коммунальные услуги, плата за которые взимается по установленным нормативам потребления в расчёте на количество проживающих, после соответствующей проверки и составления акта Управляющая организация вправе взыскать с Собственника жилого помещения оплату, не полученную по настоящему договору за предшествующий период времени.
     24. Выступать с инициативой проведения Общего собрания собственников и быть организатором указанных собраний в случае необходимости принятия Собственниками решений по вопросам, связанным с исполнением или изменением условий настоящего Договора.
     25. Самостоятельно принимать решения о проведении текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома при отсутствии решений собственников, принятых Общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома.
     26. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.
  2. **Собственники не имеют права (**данное положение настоящего Договора распространяется также на членов семьи Собственника, пользователей жилых помещений, нанимателей жилых помещений по договорам найма, о чем Собственник обязан их уведомить)**:**
     1. Самовольно производить переустройство и перепланировку помещения, а также производить самовольное переоборудование инженерных сетей и нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.
     2. Самовольно осуществлять действия, направленные на ограничение или прекращение подачи коммунальных услуг по общедомовым инженерным сетям тепло-, водо-, электро-, газоснабжения и водоотведения.
     3. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (1,5 кВт×час), и не предназначенные для использования в домашних условиях, а также устанавливать, подключать и использовать дополнительные секции приборов отопления. В случае приобретения электробытовых приборов мощностью более 1,5 кВт согласовать с Управляющей организацией возможность их установки и подключения в помещении.
     4. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.
     5. Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (осуществление слива воды из систем и приборов и т.п.)

**3.4.Управляющая организация не имеет права** отвечать по своим долгам имуществом, находящимся у нее в управлении.

1. **Обязанности сторон.**
   1. **Собственники обязаны** (данное положение настоящего Договора распространяется также на членов семьи Собственника, пользователей жилых помещений, нанимателей жилых помещений по договорам найма, о чем Собственник обязан их уведомить)**:**
      1. Использовать принадлежащие им помещения и общее имущество многоквартирного дома по назначению, не допуская нарушения прав и законных интересов других Собственников, а также иных лиц, проживающих в данном доме, либо пользующихся помещениями в данном доме.
      2. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, содержать принадлежащие им помещения с соблюдением действующих норм и правил, устранять за свой счет повреждения общего имущества дома, если они произошли по его вине или по вине лиц, использующих принадлежащие ему помещения.
      3. Соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не допускать нанесение различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования. Не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 часов до 07.00 часов (при производстве ремонтных работ с 20.00 часов до 8.00 часов).
      4. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и/или отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы.
      5. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Не допускать загрязнения и порчи домашними животными общего имущества многоквартирного дома. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.
      6. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.
      7. Производить оплату за жилищно-коммунальные услуги (в том числе услуги Управляющей организации, оказываемых в рамках настоящего договора, а также коммунальные услуги) в размере и в порядке, установленными разделом 5 настоящего Договора.
      8. Оплачивать услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома, а также услугу отопление независимо от факта проживания.
      9. Оплачивать стоимость работ по техническому обслуживанию внутриквартирного газового оборудования. Не оставлять без присмотра работающие газовые приборы. Производить ремонт и замену внутриквартирного газового оборудования только с привлечением специализированных организаций и уведомлением Управляющей организации.
      10. Информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих в занимаемом жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, для расчетов платежей за жилищно-коммунальные услуги в случае, если оплата таких услуг производится по установленным нормативам потребления
      11. Обеспечивать беспрепятственный доступ в принадлежащие собственнику помещения представителям Управляющей организации, и иных уполномоченных организаций лиц для устранения аварий, осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов многоквартирного дома, приборов учета.
      12. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение, в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ.
      13. За свой счет осуществлять содержание и ремонт имущества и оборудования, находящегося внутри принадлежащего Собственнику помещения в многоквартирном доме, не относящегося к общему имуществу, включая индивидуальные приборы учета коммунальных услуг.
      14. Ознакомить всех проживающих в жилых помещениях Собственника граждан с условиями настоящего Договора.
      15. При отчуждении принадлежащего Собственнику помещения в многоквартирном доме третьим лицам, уведомить об этом Управляющую организацию в течение 5-ти дней с момента перехода права собственности на жилое помещение, а также ознакомить нового владельца с условиями договора на управление многоквартирным домом с Управляющей организацией.
      16. В течение 5 календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на жилое (нежилое) помещение предоставить в Управляющую организацию копию свидетельства о регистрации такого права и оригинал для сверки.
      17. При сдаче жилого помещения в наем Собственник обязан уведомить об этом Управляющую организацию в 5-дневный срок, а также ознакомить нанимателя, либо арендатора помещения с условиями настоящего Договора.
      18. Незамедлительно сообщать Управляющей организации об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан.
      19. Установить приборы учета для расчетов за холодную и горячую воду, в своем жилом помещении за собственный счет, а также принимать участие по оплате за установку и содержание общедомовых приборов учета в соответствии с Федеральным законом № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности». Требования в части организации учета используемых ресурсов не распространяются на ветхие, аварийные объекты, объекты, подлежащие сносу или капитальному ремонту до 1 января 2013 года.
      20. В случае установки в помещениях квартирных счетчиков для учета потребления коммунальных услуг, по требованию Управляющей организации предоставить подтверждающие документы, свидетельствующие об исправном техническом состоянии прибора учета и/или поверочные документы. Осуществлять за счет собственных средств содержание в исправном состоянии, ремонт, обслуживание и своевременную поверку индивидуальных приборов учета в помещении Собственника.
      21. Ежемесячно, своевременно и самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета, при их наличии, и предоставлять их Управляющей организации при оплате жилищно-коммунальных услуг в сроки, указанные в п. 5.16 договора. В случае необходимости (но не чаще 1 раза в 6 месяцев), при требовании со стороны Управляющей организации, в заранее согласованное с ней время, обеспечить допуск для снятия показаний представителям Управляющей организации.
      22. Проводить какие-либо ремонтные работы в помещении, связанные с его реконструкцией, переустройством (изменением схем инженерных коммуникаций, увеличением мощности теплопотребляющих приборов (радиаторов) путем наращивания либо увеличения их количества, устройством «теплых полов», увеличением отапливаемых площадей) или перепланировкой в порядке, предусмотренном законодательством РФ, только после получения разрешения на производство данных видов работ комиссией по перепланировке и переустройству помещений.
      23. Во время проведения ремонтных работ в помещении Собственника, осуществлять складирование строительного мусора внутри помещения Собственника (складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории запрещено согласно санитарных и пожарных норм содержания жилищного фонда)
      24. За свой счет, либо своими силами осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора во время проведения ремонтных работ. В случае несоблюдения данного требования оплатить Управляющей организации в полном объеме расходы, связанные с организацией вывоза строительного мусора Собственника, складированного в местах общего пользования, на площадках оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и/или на придомовой территории, согласно выставленного Управляющей организацией счета.
      25. Не устанавливать телевизионные и иные приемо-передающие антенны на крыше, чердачных помещениях и техническом этаже без письменного согласования с Управляющей организацией.
      26. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, противопожарные и эксплуатационные требования.
      27. Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязуется письменно уведомить Управляющую организацию о проведении такого собрания не позднее, чем за десять дней до даты его проведения.
      28. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных настоящим Договором работ и услуг, в том числе, связанных с ликвидацией аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником п.п. 3.3.1, 3.3.2, 3.3.3, 3.3.4, 3.3.5, 4.1.1, 4.1.2, 4.1.5, 4.1.11 настоящего Договора указанные работы проводятся за счет Собственника.
      29. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации
   2. **Наймодатель обязан:**
      1. Предоставлять жилые помещения в пользование исключительно для проживания граждан, на основании договоров найма жилого помещения.
      2. В целях обеспечения нанимателей и членов их семей услугами, предоставляемыми Управляющей организацией по настоящему Договору, в течение 5 дней с даты заключения настоящего Договора, или Соглашений об изменении условий договора, направить нанимателям извещение о выбранной Управляющей организации, о порядке предоставления им коммунальных услуг и внесения платы за коммунальные услуги, о порядке уведомления нанимателей о размерах платы за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги, сроках их действия и о порядке получения нанимателями иной информации об условиях обслуживания и предоставления им услуг, предусмотренных настоящим Договором. При заключении договоров найма в период действия настоящего договора Наймодатель обязан представлять нанимателям указанную в настоящем пункте информацию непосредственно в момент заключения такого договора.
      3. Представить Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору найма, по каждому нежилому помещению в срок не позднее 5 дней с даты заключения настоящего Договора.
      4. Информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам найма после заключения настоящего Договора (новых членах семьи нанимателя), а также о смене нанимателей в срок не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.
      5. На период незаселения жилых помещений и до передачи их в пользование иным лицам оплачивать Управляющей организации стоимость работ, услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также стоимость услуг отопления и коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды.
      6. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту сданных в наем жилых помещений и устройств, находящихся в таких помещениях и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, уведомить Управляющую организацию о сроках и порядке проведения таких работ в срок, не позднее 10 дней с даты принятия такого решения, а при намерении привлечь Управляющую организацию к их выполнению, заключить с ней в указанных целях отдельный договор.
      7. При принятии решения об изменении размера платы за управление, содержание и ремонт общего имущества и за коммунальные услуги для нанимателей жилых помещений относительно размеров такой платы, установленной настоящим Договором, Наймодатели такого жилого помещения возмещают Управляющей организации соответствующую разницу в порядке, согласованном с Управляющей организацией.
      8. При принятии решения о привлечении Управляющей организации к осуществлению функций, связанных с взиманием с граждан в пользу Наймодателей платы за пользование жилым помещением (платы за наем) заключить с Управляющей организацией отдельный договор.
      9. Установить приборы учета для расчетов за холодную и горячую воду в занимаемом жилом помещении за собственный счет, а также принимать участие по оплате за установку и содержание общедомовых приборов учета в соответствии с Федеральным законом № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»
   3. **Управляющая организация обязана:**
      1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора.
      2. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору с «01» мая 2015 года.
      3. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.
      4. Предоставлять Собственникам жилых помещений многоквартирного дома и нанимателям жилых помещений многоквартирного дома по договорам найма жилых помещений коммунальные услуги надлежащего качества в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.
      5. Производить в установленном порядке перерасчет платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими допустимую продолжительность.
      6. В соответствии с законодательством РФ информировать пользователей жилых помещений о плановых перерывах, причинах возникновения внепланового ограничения или прекращения предоставления коммунальных услуг, а также об их продолжительности.
      7. Осуществлять расчет с Собственником за водоснабжение/водоотведение, подогрев воды и отопление на основании норм потребления и тарифов, утвержденных в установленном порядке органами регулирования в следующих случаях: если помещение Собственника не оборудовано индивидуальными приборами учета; при отсутствии Акта ввода индивидуальных приборов учета в эксплуатацию, при нарушении Собственником пломб на индивидуальных приборах учета в помещении; при нарушении сроков поверки приборов учета, указанных в паспортах производителя.
      8. При наличии индивидуальных приборов учета в помещении, производить расчеты с Собственником за холодное и горячее водоснабжение/водоотведение по показаниям индивидуальных приборов учета с момента оформления Акта ввода приборов в эксплуатацию.
      9. В срок не позднее 30 дней со дня получения письменного заявления осуществлять ввод в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего законодательству Российской Федерации об обеспечении единства измерений, а также приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.
      10. Обеспечить установку и ввод в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета коммунальных ресурсов, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе по показателям точности измерений, в сроки, установленные решением Общего собрания собственников в случае принятия такого решения.
      11. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии объемами, сроками и периодичностью, установленными перечнем работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества, утвержденным Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.
      12. Определять необходимость выполнения работ по капитальному ремонту Общего имущества в течение срока действия настоящего договора.
      13. Выполнять работы и предоставлять услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме» и «Правилами 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 перерывами, превышающими установленную продолжительность», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года № 491, а также:

* проводить выбор подрядных организаций для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и заключать с ними договоры, либо обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома самостоятельно;
* обеспечивать исполнение договорных обязательств специализированными организациями;
* принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным договорам;
* устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, составлять соответствующие акты;
* разрабатывать и представлять Собственникам предложения о проведении текущего и капитального (при необходимости) ремонтов многоквартирного дома в пределах средств, имеющихся на лицевом счете дома:
* перечень, сроки их проведения,
* сметы на проведение работ;
* осуществлять подготовку многоквартирного дома к сезонной эксплуатации;
* обеспечивать круглосуточно аварийно-диспетчерское обслуживание Собственников помещений, а также иных лиц, проживающих в многоквартирном доме;
* предварительно письменно уведомлять Собственников, нанимателей жилых помещений о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри помещений, их ремонта или замены, согласовывать сроки проведения указанных работ;
* проводить в установленные сроки технические осмотры многоквартирного дома и корректировать данные, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами осмотра в акте технического состояния многоквартирного дома;
  + 1. Организовывать проведение капитального ремонта общего имущества Собственников многоквартирного дома по отдельным решениям Собственников в соответствии с Жилищным Кодексом РФ и в пределах средств, полученных от Собственника в качестве платежей за капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома и субсидий, предусмотренных в бюджетах различных уровней.
    2. Уведомлять собственников о видах работ, не предусмотренных предметом настоящего договора, проведение которых должно быть осуществлено для безопасного проживания пользователей помещений и сохранности имущества Собственников. Управляющая организация приступает к выполнению таких работ немедленно с последующим уведомлением собственников.
    3. Представлять интересы Собственников, связанные с управлением многоквартирным домом, в государственных органах и других организациях.
    4. Обеспечивать сохранность объектов, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.
    5. По требованию Собственников знакомить их с условиями (документацией, сметами, актами и т.п.) совершенных Управляющей организацией действий, сделок в целях исполнения настоящего Договора.
    6. Обеспечивать Собственников и иных потребителей жилищно-коммунальных услуг информацией об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме; об организациях - поставщиках жилищно-коммунальных и иных услуг.
    7. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора и представлять их по требованию собственников для ознакомления.
    8. Производить начисление, сбор, перерасчет платежей за жилищные, коммунальные и иные услуги в порядке и сроки, установленные действующим законодательством, представляя к оплате счета в срок до 1-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц.
    9. Информировать потребителей об изменении размера платы за управление, содержание и ремонт общего имущества и за коммунальные услуги не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за управление, содержание и ремонт и за коммунальные услуги в ином размере.
    10. Перечислять организациям в порядке и сроки, установленные заключенными договорами, принятые у вышеперечисленных категорий плательщиков денежные средства в уплату платежей за предоставленные ими услуги.
    11. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников, вести их учёт, принимать все необходимые, находящиеся в пределах полномочий и компетенции Управляющей организации меры для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учёт устранённых недостатков и анализ причин их возникновения, выполнять необходимые профилактические мероприятия для предупреждения их возникновения.
    12. Принимать необходимые и достаточные меры по взысканию задолженности с Собственников по оплате за управление, содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и прочие услуги.
    13. Представлять ежегодный отчет о выполнении настоящего Договора в течение одного квартала года, следующего за отчетным, либо в срок, указанный в решении общего собрания Собственников в многоквартирном доме, но не чаще 1 раза в 6 месяцев.
    14. Проводить мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности:

- включенные в утвержденный уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации перечень мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме,

- утвержденные решением Общего собрания собственников (при его наличии).

* + 1. Управляющая организация за 30 дней до прекращения настоящего договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ или полномочному представителю собственников.
    2. Участвовать в работе комиссий по оценке технического состояния жилых помещений на предмет годности для проживания, перевода в категорию ветхого, установлению сроков прекращения их эксплуатации и возможностей дальнейшего использования.
    3. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством, в том числе и оказывать прочие платные услуги Собственникам и иным потребителям жилищно-коммунальных услуг.

1. **Цена договора. Порядок расчетов.**
   1. Плата за жилищно-коммунальные услуги для Собственника и иных потребителей включает:

- плату за управление, содержание и ремонт, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержание, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, сбор и вывоз твердых бытовых отходов;

- плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, отопление, канализацию (водоотведение), электроснабжение, газоснабжение.

* 1. Перечень работ и услуг, их стоимость, периодичность и сроки их проведения, а также размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и размер платы по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании Собственников многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок не менее одного года. Перечень работ и услуг составляется Управляющей организацией исходя из состояния многоквартирного дома на момент заключения договора управления на основании проведенных осмотров, имеющейся технической характеристики здания, инструкции по эксплуатации многоквартирного дома, требований нормативных актов к проведению планово-предупредительных ремонтов и т.д.
  2. Управляющая организация вправе за 30 дней до окончания каждого года действия настоящего Договора представить собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по изменению перечня работ и услуг, их стоимости, периодичности и сроков их проведения, с учетом которых Общее собрание собственников помещений принимает решение о новом размере платы за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.
  3. В случае непринятия собственниками решения об установлении размера платы за ремонт и содержание общего имущества многоквартирного дома в течении 30 календарных дней с момента получения уведомления от Управляющей организации, Управляющая организация вправе предложить экономический обоснованный размер платы, обеспечивающий выполнение минимально необходимого перечня работ и услуг, гарантирующего надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с требованиями законодательства. При этом платежный документ, содержащий установленный размер платы и представленный собственникам жилых помещений, нанимателям жилых помещений в соответствии с п. 5.16 договора, является офертой Управляющей организации. Совершение платежа по такому платежному документу считается акцептом предложения Управляющей организации об установлении размера платы за ремонт и содержание общего имущества многоквартирного дома.
  4. В случае отсутствия предложений какой-либо из Сторон о внесении изменений в утвержденный перечень работ и услуг, их стоимость, периодичность и сроки их проведения, размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, установленный в соответствии с п.п. 5.2, 5.3, 5.4 настоящего Договора, подлежит ежегодной индексации. Размер индексации не может превышать величину предельного уровня роста цен на данный вид деятельности, установленный в соответствии с решениями уполномоченных органов государственной власти.
  5. Изменение размера платы за ремонт и содержание общего имущества многоквартирного дома без предварительного уведомления собственников и нанимателей жилых помещений не менее чем за 30 дней до предлагаемых изменений не допускается.
  6. При расчете платы за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, устанавливается вознаграждение Управляющей организации (рентабельность) в размере 12 (двенадцати) процентов от суммы затрат по выполнению работ (услуг).
  7. Расчётный период для оплаты услуг, оказанных Управляющей организацией по настоящему Договору, составляет один календарный месяц.
  8. Плата за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, затрат на капитальный ремонт дома производится из расчета общей площади жилого помещения (квартиры) за кв.м.
  9. Если Наймодатель установит плату за управление, содержание и ремонт общего имущества для нанимателей жилых помещений в размере меньше, чем предусмотрено п.п. 5.2, 5.3, 5.4, 5.5 настоящего договора, Наймодатель письменно уведомляет о таких размерах платы Управляющую организацию.
  10. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами исполнительной власти, и количества проживающих граждан, а для отопления – исходя из общей площади жилого помещения, и установленных нормативов;
  11. В случае оказания коммунальной услуги по горячему водоснабжению с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расчет размера платы за такую коммунальную услугу осуществляется Управляющей организацией исходя из объема тепловой энергии и холодной воды, использованных при оказании услуги по горячему водоснабжению, и тарифа на соответствующие коммунальные ресурсы.

Объем холодной воды на цели горячего водоснабжения определяется по показаниям приборов учета, а при отсутствии приборов учета – исходя из нормативов потребления.

Объем тепловой энергии на цели горячего водоснабжения определяется по показаниям приборов учета, а при отсутствии приборов учета – по удельному расходу тепловой энергии на производство единицы горячей воды с учетом потерь во внутридомовом оборудовании и сетях горячего водоснабжения, в соответствии с действующим законодательством (Приложение № 8).

* 1. Размер платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами исполнительной власти.
  2. Собственники, наниматели жилых помещений вносят плату за жилищно-коммунальные услуги на расчетный счет Управляющей организации.
  3. Форма и содержание платежных документов определяются Управляющей организацией в соответствии с действующим законодательством.
  4. Оплата предоставленных жилищно-коммунальных услуг Собственниками, нанимателями жилых помещений производится до 10-го числа месяца, следующего за расчетным, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации через Сбербанк. Оплата происходит на основании платежных документов, представленных собственникам жилых помещений, нанимателям жилых помещений не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом. Доставка платежных документов осуществляется Управляющей организацией или привлеченными организациями связи до почтовых ящиков Собственников по почтовому адресу помещения.
  5. Граждане, имеющие право на льготы, вносят плату за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, и плату за коммунальные услуги в полном объеме. При этом граждане должны представить Управляющей организации документы, удостоверенные органами социальной защиты, подтверждающие право на льготу, для дальнейшей передачи информации о начислениях и оплаты льготника в органы социальной защиты. Оплаченная сумма причитающаяся на льготную компенсацию, перечисляется льготнику в соответствии с действующем законодательством.
  6. Услуги и работы, выполнение которых не является обязанностью Управляющей организации в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, и не указанные прямо в Договоре, могут выполняться Управляющей организацией за дополнительную плату в соответствии с расценками (прейскурантом) платных услуг, определяемыми Управляющей организацией, и по заявлению Собственника.
  7. Оплата иных работ, услуг разового характера, которые оказываются Управляющей организацией по заявкам потребителей, производится по статье «Платные услуги» в срок до 10 числа месяца, следующим за месяцем выполнения или оказания данных работ, услуг.
  8. При неполучении платежного документа, неправильном начислении платежей Собственники обязаны срочно обратиться в Управляющую организацию.
  9. Собственники и наниматели вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.
  10. При предоставлении жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за жилищно-коммунальные услуги определяется в порядке, установленном действующим законодательством РФ.
  11. Собственники 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.
  12. Неиспользование собственниками или нанимателями помещений не является основанием невнесения платы за жилищно-коммунальные услуги.
  13. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.
  14. В случае отсутствия согласованной и утвержденной в установленном порядке платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома Договор считается недействительным.
  15. В случае, когда Собственники помещений многоквартирного дома и Управляющая организация не могут прийти к согласованному варианту платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества на следующий год, Совет многоквартирного дома оформляет актом и выносит решение о созыве Общего собрания с повесткой, включающей вопрос о расторжении договора управления многоквартирным домом.
  16. По окончании действия настоящего договора, в том числе в связи с его досрочным расторжением, размер обязательств каждого из Собственников, Наймодателей и нанимателей определяется в размере разницы между стоимостью фактически выполненных за период действия договора работ (оказанных услуг), в доле, приходящейся на помещения, принадлежащие указанным лицам, и суммой внесенной платы каждым из плательщиков.
  17. В случае если сумма платы, внесенной каким-либо плательщиком, превышает стоимость фактически выполненных работ, оказанных услуг, в доле, приходящейся на помещения, принадлежащие указанным лицам, Управляющая организация обязана вернуть указанные суммы плательщикам, или зачесть их в счет исполнения иных денежных обязательств Собственников и нанимателей перед Управляющей организацией.
  18. В случае наличия задолженности любого из Собственников, Наймодателей и нанимателей по оплате цены договора перед Управляющей организацией, возврат сумм, указанных в п. 5.28 Договора осуществляется только по мере взыскания задолженности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1. **Порядок осуществления контроля.**
   1. Собственники помещений вправе осуществлять контроль за деятельностью Управляющей организации по исполнению настоящего Договора через уполномоченных представителей Совета многоквартирного дома, избранных общим собранием собственников помещений, посредством участия в осмотрах и проверках технического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, приемке услуг и работ, оказываемых и выполняемых по настоящему Договору, с подписанием по результатам такого участия соответствующих актов.
   2. Собственник помещения вправе присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору.
   3. Стороны вправе привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, инженеров, специалистов, экспертов, имеющих соответствующую квалификацию.
   4. В целях документального оформления своих претензий к другой стороне Договора Стороны соблюдают следующий порядок:

В случае нарушения условий настоящего Договора Сторонами, а также в случае причинения вреда имуществу Собственника помещения или общему имуществу собственников помещений неправомерными действиями (бездействием) Управляющей организации, Собственниками или третьими лицами по требованию любой из Сторон Договора составляется акт.

Сторона договора, по инициативе которой составляется акт, обязана уведомить другую Сторону. Если в течение двух часов в дневное время или трех часов в ночное время (с 22.00 до 8.00) (а также в выходные и праздничные дни) с момента извещения вызванные лица не прибыли для составления акта или если признаки нарушения могут исчезнуть либо быть ликвидированы, соответствующий осмотр и составление акта производятся в их отсутствие. О времени и месте осмотра поврежденного имущества для составления акта извещаются все заинтересованные лица (Собственник помещения, члены семьи Собственника помещения, наниматель, члены семьи нанимателя, имуществу которого причинен вред, и др.)

Акт подписывается комиссией, включающей представителей Управляющей организации, собственников помещений и не менее двух незаинтересованных лиц. Акт должен содержать дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, описание причиненного вреда имуществу (допускаются фото- и видеосъемка); разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта лиц.

Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Управляющей организации, второй - Собственнику помещения, либо представителю собственников помещений многоквартирного дома. Кроме того, экземпляры акта (их копии) могут быть вручены иным заинтересованным лицам.

В случае отказа от подписания акта одной из Сторон, в акте делается отметка и удостоверяется подписями не менее двух незаинтересованных лиц. Такой акт имеет такую же силу, что и подписанный всеми Сторонами.

* 1. Если стороны не пришли к единому решению относительно объема и качества оказанных услуг и выполненных работ, ими может быть привлечен эксперт (экспертная организация).
  2. Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя предоставление уполномоченным представителям собственников помещений информации о состоянии переданного в управление общего имущества дома и возможности проведения контрольных осмотров.
  3. Выявленные случаи ненадлежащего качества выполненных работ фиксируются в письменной форме уполномоченными лицами, выбранными общим собранием собственников помещений, в присутствии представителя Управляющей организации. Недостатки, указанные в акте, а также предложения собственников помещений по устранению этих недостатков рассматриваются Управляющей организацией в течение 10 календарных дней с момента получения акта.
  4. Управляющая организация предоставляет ежегодный отчет о выполнении настоящего Договора в течение одного квартала года, следующего за отчетным. Данный отчет предоставляется в письменной форме уполномоченным лицам Совета многоквартирного дома.
  5. В целях исполнения п. 6.8 Договора Стороны соблюдают следующий порядок:

Собственники помещений многоквартирного дома избирают Общим собранием собственников помещений уполномоченных представителей из числа собственников, постоянно или преимущественно проживающих в данном доме, и наделяют их правом взаимодействия с Управляющей организации в части согласования отчетов о выполнении Договора по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

В соответствии с порядком, установленным в п. 6.11 договора, Управляющая организация направляет собственникам помещений ежегодный отчет о выполнении Договора по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Решение об утверждение ежегодного отчета Управляющей организации о выполнении Договора по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома принимается Общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома.

В случае отсутствия в течении 30 дней с даты направления отчета обоснованных претензий и возражений со стороны Собственников, оформленных Общим собранием собственников помещений, отчет считается утвержденным, а договор по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома – выполненным в объемах и сумме, указанной в отчете.

* 1. В целях организации и выполнения работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома Стороны соблюдают следующий порядок:

Собственники помещений многоквартирного дома избирают Общим собранием собственников помещений уполномоченных представителей из числа собственников, постоянно или преимущественно проживающих в данном доме, и наделяют их правом взаимодействия с Управляющей организацией в части организации, проведения и приемки работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Решение о проведении текущего ремонта, видах и стоимости работ по текущему ремонту принимается Общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома. В случае отсутствия такого решения, решение о проведении текущего ремонта принимает Управляющая организация на основании состояния многоквартирного дома, результатов проведенных осмотров общего имущества, предписаний контролирующих органов, количества средств, имеющихся на лицевом счете дома и других критериев.

В соответствии с порядком, установленным в п. 6.11 договора, Управляющая организация направляет собственникам помещений для согласования проектную, сметную документацию, акты выполненных работ и другие необходимые материалы и документы в части выполнения работ по текущему ремонту многоквартирного дома.

В случае отсутствия в течении 10 дней с даты направления документов обоснованных претензий и возражений со стороны Собственников, а также решения о согласовании проектной, сметной документации, актов выполненных работ, такие работы по текущему ремонту считаются выполненными качественно и в срок в объемах и сумме, указанных в представленных Собственникам документах.

* 1. В целях информационного взаимодействия при исполнении Управляющей организацией условий Договора Стороны соблюдают следующий порядок:

Уведомления, предложения, проекты решений, сметная, отчетная и другая документация, связанные с выполнением работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и оказанием коммунальных услуг направляются Управляющей организацией Председателю Совета многоквартирного дома и/или уполномоченным представителям, избранным Общим собранием собственников помещений, по их почтовым адресам, а также в общем (сокращенном) виде размещается на досках объявлений в подъездах многоквартирного дома.

Председатель Совета многоквартирного дома и/или уполномоченный представитель собственников помещений принимают решение, если такое решение требуется согласно направленным материалам, либо уведомляют Управляющую организацию о проведении дополнительных мероприятий, требующихся для принятия решения с указанием сроков их завершения.

В случае отсутствия в установленный срок решения со стороны Председателя Совета многоквартирного дома и/или уполномоченного представителя собственников помещений либо необоснованный отказ от принятия решения, решение, требующееся согласно направленным материалам, считается не принятым и Управляющая организация действует в соответствии с условиями Договора.

1. **Ответственность сторон.**
   1. **Ответственность Собственников** (данное положение настоящего Договора распространяется также на членов семьи Собственника, пользователей жилых помещений, нанимателей жилых помещений по договорам найма, о чем Собственник обязан их уведомить)**:**
      1. При нарушении Собственниками требований п.п. 4.1.1 – 4.1.5 Договора или систематическом (2 и более раз) нарушении ими прав и интересов соседей по дому Управляющая организация через 7 дней после предупреждения Собственника вправе обратиться в органы местного самоуправления для применения мер, предусмотренных статьей 293 ГК РФ.
      2. В случае несвоевременного и/или неполного внесения платы за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации штрафные санкции - пени, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации.

Если иное не предусмотрено законом, несвоевременное внесение платы влечет за собой начисление пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты задолженности включительно.

* + 1. В случае неисполнения Собственниками обязательств, предусмотренных Договором, они несут предусмотренную законодательством ответственность, в том числе по возмещению имущественного вреда перед Управляющей организацией, а также имущественного и морального вреда третьими лицам за все возникшие в результате этого последствия.
    2. Собственники, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и/или специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах теплоснабжения, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами.
    3. В случае выявления факта иного количества проживающих и не внесения за них платы за коммунальные услуги, плата за которое взимается в расчете на количество проживающих, после соответствующей проверки и составления акта в установленном законодательством порядке, Управляющая организация в соответствии с действующим законодательством РФ вправе взыскать с Собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений плату, не полученную по настоящему договору.
    4. Собственники несут ответственность за ненадлежащее содержание и ремонт мест общего пользования в случаях:

- неисполнения законных предписаний Управляющей организации и/или контролирующих органов;

- отказа от финансирования необходимых работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в порядке, установленном законодательством.

* + 1. В случае если, проведение текущего либо капитального ремонта дома объективно необходимо для предотвращения причинения вреда жизни и здоровья проживающих, обеспечения их безопасности, а также в случаях выдачи Управляющей организации со стороны контролирующих органов обязательных для исполнения предписаний по проведению текущего либо капитального ремонта дома, и при отказе Собственников от его проведения и финансирования, Управляющая организация не несет ответственности за последствия, возникшие в результате непроведения указанных работ.
    2. Штрафные санкции, а также иные убытки, наложенные на Управляющую организацию за неисполнение, неполное или ненадлежащее исполнение услуг, предусмотренных данным договором, или возникшие из отношений с третьими лицами не являются основанием для взыскания их с Собственников.
    3. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по их поручению.
  1. **Ответственность Управляющей организации:**
     1. Управляющая организация несет установленную законодательством Российской Федерации административную, уголовную или гражданско-правовую ответственность за:

- нарушение качества предоставления Собственникам коммунальных услуг, ненадлежащее содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Собственников вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг, недостатков работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также вследствие непредоставления Собственникам полной и достоверной информации о предоставляемых жилищных и коммунальных услугах;

- убытки, причиненные Собственникам в результате действия или бездействия Управляющей организации;

- убытки, причиненные Собственникам в результате действия или бездействия третьих лиц, привлекаемых Управляющей организацией для выполнения работ и оказания услуг.

- моральный вред, причиненный Собственникам вследствие нарушения Управляющей организацией прав Собственников, предусмотренных жилищным законодательством Российской Федерации.

* + 1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Собственников, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, в том числе неоплаты (не полной оплаты) за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества и коммунальные услуги, а также вследствие действия непреодолимой силы.

Управляющая организация осуществляет услуги, производит работы и несет ответственность за выполнение своих обязательств, только в рамках фактически собранных денежных средств с собственников и нанимателей.

* + 1. Управляющая организация несет ответственность за разглашение сведений, полученных о Собственниках в соответствии с действующим законодательством.
    2. При выявлении факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленной действующим законодательством порядке и не внесения за них платы по настоящему Договору, Управляющая организация, после проведения соответствующей проверки, составления на ее основании Акта с участием представителей иных Собственников помещений вправе требовать, в том числе и в судебном порядке, внесения платы с Собственника помещения, где такие лица проживали.
    3. Управляющая организация не несет ответственность в случаях:

- противоправных действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;

- использования Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- не обеспечения Собственниками своих обязательств, установленных настоящим договором;

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

- за ненадлежащее содержание Общего имущества, если Собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт.

* 1. **Стороны не несут ответственности** по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

- их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

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

1. **Особые условия.**
   1. По всем вопросам, не отраженным в Договоре, стороны руководствуются положениями действующего Законодательства Российской Федерации.
   2. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют силы.
   3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.
   4. В случае прекращения права собственности на помещение в многоквартирном жилом доме, Собственник утрачивает статус Стороны договора (за исключением прав и обязанностей, возникших до прекращения права).
   5. Лицо, приобретшее право собственности на помещение в многоквартирном жилом доме, приобретает права и обязанности Стороны настоящего Договора с момента возникновения права собственности.
   6. Затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией не оговоренных Договором работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома, оплачиваются Собственниками дополнительно.
   7. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего договора, решаются путем переговоров или заключения дополнительных соглашений. Не урегулированные таким образом споры и разногласия подлежат разрешению в судебном порядке.
   8. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий настоящего Договора предъявляются Собственниками в письменной и устной форме и подлежат обязательной регистрации Управляющей организацией. Ответ по существу претензии (жалобы) собственнику должен быть дан в сроки, установленные действующим законодательством.
   9. По всем вопросам, связанным с исполнением условий настоящего договора обращаться в Управляющую организацию расположенную по адресу: Некоузский район, п. Борок, тел. 00-000 (директор), 00-000 (диспетчерская служба).
2. **Срок действия Договора.**
   1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами.
   2. Настоящий Договор действует в течение одного года с «01» мая 2015 года до «30» апреля 2016 года.
   3. По истечении срока договор считается продленным на каждый последующий год, если до окончания срока его действия отсутствует заявление одной из Сторон о его прекращении или на общем собрании Собственников не избрана другая форма управления домом или другая управляющая организация. В случае продления изменению подлежит только цена договора в соответствии с разделом 5 настоящего Договора.
3. **Особенности подписания и действия настоящего Договора.**
   1. Настоящий договор подписывается Управляющей организацией и Уполномоченным представителем Собственников помещений после утверждения его условий Общим собранием собственников. Копия протокола такого собрания подлежит представлению Управляющей организации.
   2. Собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов всех собственников помещений выступают в качестве Стороны Договора. Утверждение Собственниками условий настоящего Договора на общем собрании при голосовании по вопросам повестки дня является его подписанием.
   3. Договор составляется в двух экземплярах. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй экземпляр, составленный для Собственников помещений, подлежит передаче Уполномоченному представителю собственников помещений, для хранения по его почтовому адресу.
   4. Каждый экземпляр Договора, составленный как для Собственников помещений, так и для Управляющей организации, включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему, и подписан руководителем Управляющей организации и лицом, уполномоченным на Общем собрании собственников помещений, на котором было принято решение об утверждении условий Договора.
   5. Указанные экземпляры Договора являются идентичными на дату заключения Договора. При этом экземпляр Договора, составленный для Управляющей организации, может быть изменен только путем внесения информации в Реестр собственников помещений, приведенном в Приложении № 1.
   6. По просьбе любого из Собственников помещений Управляющая организация выдает ему копию экземпляра Договора, заверенную Управляющей организацией и включающую в себя только текст самого Договора без Приложений. При этом собственник помещения вправе ознакомиться с содержанием Договора и Приложений к нему, в месте хранения экземпляра Договора. По просьбе Собственника помещения Управляющая организация изготавливает копии приложений к Договору (кроме приложения № 1) за счет средств соответствующего Собственника.
4. **Основания изменения и прекращения настоящего Договора.**
   1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством, при этом обязательства, неисполненные на момент расторжения настоящего Договора (в том числе и по оплате жилищно-коммунальных услуг) подлежат обязательному исполнению.
   2. В случае расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом или о заключении договора управления с другой Управляющей организацией, Собственники обязаны компенсировать убытки Управляющей организации по фактическим затратам, в том числе средства, направленные Управляющей организацией на инвестирование в общее имущество дома.
   3. В случае расторжения настоящего Договора в соответствии с законодательством РФ не по инициативе Собственников, Управляющая организация обязана исполнить условия договора в части выполнения работ и оказания услуг в пределах денежных средств, уплаченных Собственниками, но не использованных Управляющей организацией на управление, содержание и ремонт дома.
   4. Стороны вправе расторгнуть договор по взаимному согласию.
   5. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае признания многоквартирного дома аварийным в установленном законом порядке.
   6. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достигнуть взаимного соглашения споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.
5. **К настоящему договору прилагаются:**

**Приложение № 1** – Реестр Собственников жилых помещений.

**Приложение № 2** – Состав общего имущества многоквартирного дома.

**Приложение № 3** – Схема разграничения ответственности за состояние инженерного оборудования в многоквартирном жилом доме между Собственником и Управляющей организацией.

**Приложение № 4** – Перечень услуг (работ) по управлению.

**Приложение № 5** – Перечень работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома.

**Приложение № 6** – Перечень платных услуг по ремонту помещений, ремонту и замене внутриквартирного оборудования и установочных изделий.

**Приложение № 7** – Виды предоставляемых коммунальных услуг и их качество

**Приложение № 8** – Определение объема тепловой энергии, необходимой для подогрева 1 м3 холодной воды в целях оказания услуги по горячему водоснабжению при отсутствии общедомового прибора учета

**Приложение № 9** – Требования к установке приборов учета

1. Адреса и реквизиты сторон:

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация**  Общество с ограниченной ответственностью  «Управляющая компания»  152742, Ярославская область, Некоузский район, п. Борок  тел./факс (48547)  ИНН  КПП  ОГРН  р/с  в  к/с  БИК | **Председатель Совета многоквартирного дома или уполномоченное лицо**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (ФИО)  Адрес: Некоузский район, п. Борок,  дом № \_\_\_\_, квартира № \_\_\_\_ |
| Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Иванов И.И./  М.П.  «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /  «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г. |

**Приложение № 1**

**к Договору управления от \_\_\_.\_\_\_.2015г. № \_\_\_\_\_\_\_**

**Реестр собственников помещений многоквартирного дома**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ квартиры** | **ФИО собственника** | **Реквизиты документа о праве собственности** | **Отметка УО о предоставлении копии св-ва** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

**Приложение № 2**

**к Договору управления от \_\_\_.\_\_\_.2015г. № \_\_\_\_\_\_\_**

**Состав общего имущества в многоквартирном жилом доме:**

1. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и/или нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, колясочные, чердаки, технические чердаки и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая ИТП, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
2. Крыша;
3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
4. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и/или нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
5. Механическое, электрическое санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и/или нежилого помещения (квартиры);
6. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
7. Объекты инженерно-технического назначения, расположенные снаружи многоквартирного дома и предназначенные для обслуживания и эксплуатации одного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты и т.п.;
8. Иные объекты благоустройства: коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;
9. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;
10. Внутридомовая система отопления, состоящая из тепловых пунктов, стояков, теплопринимающих устройств, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;
11. 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, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекомуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством РФ, является внешняя граница стены многоквартирного дома, за исключением случаев наличия общего имущества многоквартирного дома, указанного в п. 7 настоящего Приложения.

Границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

**Приложение № 3**

**к Договору управления от \_\_\_.\_\_\_.2015г. № \_\_\_\_\_\_\_**

**Схема разграничения ответственности за состояние инженерного оборудования в многоквартирном жилом доме между Собственником и Управляющей организацией.**

|  |
| --- |
| **Отоплениео**  включая радиаторы отопления  в помещении  **ГВСо**  до первого вентиля (включительно) на ответвлении от стояка в помещении  **ХВСо**  до первого вентиля (включительно) на ответвлении от стояка в помещении  **КНСо**  до первого раструба в помещении  **Электросеть**  до квартирного электросчетчика  **Газопровод**  до опускного вентиля |

**СОБСТВЕННИК: УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:**

kWh

**Приложение № 4**

**к Договору управления от \_\_\_.\_\_\_.2015г. № \_\_\_\_\_\_\_**

**Перечень услуг (работ) по управлению.**

1. Прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, а также их актуализация и восстановление (при необходимости);
2. Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров, с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;
3. Организация проведения осмотров общего имущества многоквартирного дома;
4. Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений, в том числе:

- разработка перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ по ремонту и содержанию общего имущества;

- подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также повышения его энергоэффективности;

- подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе;

- обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов;

1. Организация рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе:

- уведомление собственников помещений в многоквартирном доме;

- обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с информацией и/или материалами, которые будут рассматриваться на собрании;

- подготовка форм документов, необходимых для проведения собрания и оформления его результатов;

- подготовка мест или помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания;

- документальное оформление решений, принятых собранием;

- доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме решений, принятых на собрании;

1. Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:

- определение способа оказания услуг и выполнения работ;

- подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;

- выбор исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- заключение договоров оказания услуг и/или выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- заключение договоров энергоснабжения (поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа) с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации);

- заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;

- осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ;

- осуществление контроля за качеством предоставлеяемых коммунальных услуг;

- ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров;

1. Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;
2. Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе:

- начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

- оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;

- осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам энергоснабжения;

- ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилищно-коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации;

1. Предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом;
2. Решение вопросов, связанных с использованием и распоряжением общим имуществом многоквартирного дома;
3. Раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами;
4. Прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме;
5. Обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.
6. Совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на управление многоквартирным домом.

**Приложение №5**

**к Договору управления от \_\_\_.\_\_\_.2015г. № \_\_\_\_\_\_\_**

**Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.**

I. Работы, необходимые для надлежащего содержания конструктивных элементов многоквартирного дома

1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:

* проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам, устранение выявленных нарушений;
* проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:

- признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;

- коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;

- при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;

* проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;

2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:

* проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;
* проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;
* контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них, устранение выявленных неисправностей.

3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:

* выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;
* выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;
* выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;
* выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибками и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен;
* в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

* выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;
* выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;
* выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;
* выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями;
* проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);
* при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:

проверка кровли на отсутствие протечек;

* проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;
* выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов;
* проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;
* контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;
* проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;
* проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;
* проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;
* проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;
* при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:

* выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;
* выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;
* выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами;
* при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;
* проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами.

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:

* выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами;
* выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, на балконах, лоджиях и козырьках;
* контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;
* контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);
* при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:

* выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;
* проверка звукоизоляции и огнезащиты;
* при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов:

* проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

* проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);
* при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

* проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
* при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме

1. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:

* проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;
* устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;
* контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;
* при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

2. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов в многоквартирных домах:

* проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах в многоквартирных домах;
* постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;
* гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов;
* работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;
* проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения.

3. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:

* проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);
* постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;
* контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);
* восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
* контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;
* контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;
* переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;
* промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;
* промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:

* испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;
* проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);
* удаление воздуха из системы отопления;
* промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования в многоквартирном доме:

* проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;
* проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;
* техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, внутреннего противопожарного водопровода, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:

* организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;
* организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;
* при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.

III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме

1. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

* сухая и влажная уборка коридоров, лестничных площадок и маршей;
* влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;
* мытье окон;
* очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов);
* проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

2. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:

* очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;
* сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см;
* очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);
* очистка придомовой территории от наледи и льда;
* очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, уборка контейнерных площадок;
* уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

3. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

* подметание и уборка придомовой территории;
* очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;
* уборка и выкашивание газонов;
* уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.

4. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:

* незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;
* организация мест накопления бытовых отходов.

5. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности:

* осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.

6. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

**Приложение № 6**

**к Договору управления от \_\_\_.\_\_\_.2015г. № \_\_\_\_\_\_\_**

**Порядок оказания платных услуг по заявкам населения**

1. Настоящий Порядок применяется в целях удовлетворения потребностей физических лиц в работах (услугах) по техническому обслуживанию квартир, проведения ремонтно-монтажных работ и прочих видов услуг, не включенных в тариф на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома
2. Порядок определяет основные принципы взаимоотношений заказчиков и исполнителей платных услуг. При этом установленный порядок за оказываемые услуги с физическими лицами не зависит от вида занимаемого жилья (наем, аренда или частная собственность).
3. Оказание платных услуг производится на основании заявок на оказание платных работ (услуг), подаваемых физическими лицами.
4. Заявки от физических лиц на оказание платных услуг принимаются диспетчером и регистрируются в специальном журнале. Диспетчер обязан принять и дать разъяснение Заказчику по дальнейшему проведению работы.
5. Мастер проводит осмотр на месте (в квартире) и определяет объемы необходимых работ. На основании осмотра оформляется «заказ-наряд» на выполнение необходимых работ (услуг).
6. Оформление «заказ-наряда» и производство работ разрешается только при отсутствии задолженности Заказчика по жилищно-коммунальным платежам перед Управляющей организацией
7. «Заказ-наряд» оформляется в двух экземплярах, один из которых передается Заказчику. В «заказ-наряде» указывается полный перечень работ, стоимости работ, подлежащих выполнению.
8. Выдача и учет бланков «заказ-нарядов» ведется в Журнале по учету заявок.
9. Стоимость работ (услуг) определяется в соответствии с утвержденным Управляющей организацией прейскурантом цен.
10. Стоимость отдельных видов работ (услуг), не вошедших в прейскурант цен, определяется по цене работы, близкой аналогичному виду работ (услуг); сметам, составленным по Единым нормам времени и расценок на строительные, монтажные и ремонтные работы (ЕНиР) на оказание платных услуг или на основании договорной цены, и согласовывается с Заказчиком.
11. Стоимость работ (услуг) доводится до Заказчика до начала выполнения работ (услуг).
12. Стоимость выполнения работ (услуг) по «заказ-наряду», определенная в соответствии с пп. 10, 11 настоящего порядка может быть изменена в результате применения комплектующих (материалов) либо выполнения сопутствующих работ, не предусмотренных прейскурантом цен, сметой или договором.
13. Если материалы для производства работ предоставляет Заказчик, Управляющая организация не несет ответственности за их качество
14. Если в процессе выполнения ремонтных работ определилась необходимость проведения дополнительных работ, то эти работы оформляются по отдельному «заказ-наряду»
15. Заказчик обязан создать необходимые условия для оказания услуги. В случае проведения ремонтных работ в стесненных условиях, создающие неудобства и снижающие производительность труда с Заказчика взимается дополнительная плата в размере 20% стоимости работ.
16. Заказчик обязан освободить место производства работ
17. Если работа по техническим причинам не может быть полностью выполнена за один день, то Заказчик отвечает за сохранность материала и правильное его использование
18. «Наряд» считается выполненным при условии наличия отметки о принятии работ Заказчиком
19. Оплата работ производится на основании платежного документа (квитанции) Управляющей организации в срок до 10 числа месяца, следующим за месяцем выполнения или оказания данных работ (услуг)

**Приложение № 7**

**к Договору управления от \_\_\_.\_\_\_.2015г. № \_\_\_\_\_\_\_**

**Перечень и качество коммунальных услуг**

**Отопление.**

Тепло поставляется бесперебойно в течение отопительного сезона, установленного органом местного самоуправления. Допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых/нежилых помещениях от 12°С до нормативной; не более 8 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых/нежилых помещениях от 10 до 12°С; не более 4 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых/нежилых помещениях от 8 до 10°С, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа.

Температура в жилых/нежилых помещениях в период отопительного сезона при условии их утепления должна быть не ниже +18°С, а в угловых комнатах - не ниже +20°С. Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3°С. Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°С.

Давление во внутридомовой системе отопления с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв.см); с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 0,1 МПа (1 кгс/кв.см); с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв.см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем.

**Горячее водоснабжение**

Горячее водоснабжение осуществляется круглосуточно и бесперебойно в течение года под давлением в системе горячего водоснабжения в точке разбора от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см). Качество воды должно соответствовать санитарным нормам и правилам.

Допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа единовременно, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа; для проведения 1 раз в год профилактических работ - в соответствии с требованиями законодательства.

Температура горячей воды должна быть не менее 50°С (для закрытых систем централизованного теплоснабжения) и не более 75°С.

Допустимое отклонение температуры горячей воды в ночное время (с 23.00 до 6.00 часов) не более чем на 5°С; в дневное время (с 6.00 до 23.00 часов) - не более чем на 3°С.

**Холодное водоснабжение и водоотведение.**

Холодная вода поставляется в дома круглосуточно и бесперебойно в течение года под давлением от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв.см). Качество воды должно соответствовать санитарным нормам и правилам.

Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа единовременно, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа.

Водоотведение осуществляется круглосуточно и бесперебойно в течение года. Допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа единовременно (в том числе при аварии).

**Приложение № 8**

**к Договору управления от \_\_\_.\_\_\_.2015г. № \_\_\_\_\_\_\_**

**Определение объема тепловой энергии, необходимой для подогрева 1 м3 холодной воды в целях оказания услуги по горячему водоснабжению при отсутствии общедомового прибора учета**

Система теплоснабжения – закрытая двухтрубная.

Количество тепловой энергии, необходимой для подогрева 1 кубического метра воды (Гкал/м3) определяется по следующей формуле:

, где

p - объемный вес воды (кг/м3), равный 983,18 кг/м3 при температуре 60°C;

c - теплоемкость воды (ккал/(кг∙°C)), равная 1 ккал/(кг∙°C);

tгв- температура горячей воды в местах водоразбора (°C), принимаемая к расчету с учетом требований, установленных правилами предоставления коммунальных услуг и СанПин 2.1.4.2496-09 (tгв = 60°C);

tхвср - средняя температура холодной воды в сети водопровода (°C), определяемая в соответствии с пунктом 25 Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006г. № 306 (tхвср=8,95°C);

k - коэффициент, учитывающий тепловые потери систем горячего водоснабжения и затраты тепловой энергии на отопление ванных комнат (в соответствии с СП 41-101-95 "Проектирование тепловых пунктов", приложение 2, табл. 1 от 01.07.1996, официальное издание, М.: ГУП ЦПП, 1997 год), k = 0,3 при использовании горизонтальных секционных кожухотрубных водо-водяных подогревателей в системе горячего водоснабжения с неизолированными стояками и полотенцесушителями при отсутствии централизованных тепловых сетей горячего водоснабжения



**Приложение № 9**

**к Договору управления от \_\_\_.\_\_\_.2015г. № \_\_\_\_\_\_\_**

**Требования к установке приборов учета**

В соответствии с требованиями статьей 157 Жилищного кодекса РФ размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в установленном законодательном порядке.

Установка приборов учета коммунальных услуг (общедомовых и индивидуальных) в многоквартирных жилых домах производится за счет средств Собственников каждого конкретного дома. Наниматель жилого помещения по договору найма вправе устанавливать индивидуальный прибор учета за свой счет.

**При установке приборов учета используются следующие определения:**

**Индивидуальный прибор учета** – средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в одном жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме (за исключением жилого помещения в коммунальной квартире), в жилом доме (части жилого дома) или домовладении.

**Общедомовой прибор учета** – средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом.

Собственники в многоквартирном доме и наниматели жилых помещений несут обязательства по оплате коммунальных услуг исходя из показаний общедомового прибора учета.

Размер платы за коммунальную услугу по водоснабжению определяется исходя из показаний индивидуальных приборов учета холодного и горячего водоснабжения. Ввод в эксплуатацию приборов учета только холодного или только горячего водоснабжения не допускается.

Для учета коммунальных ресурсов должны использоваться приборы учета, разрешенные органами Госстандарта РФ для коммерческих расчетов, а для учета тепловой энергии и теплоносителя приборы учета должны иметь свидетельство Госэнергонадзора РФ о соответствии их требованиям Правил учета тепловой энергии и теплоносителя.

Прибор учета может быть признан коммерческим при соблюдении следующих условий:

- прибор учета внесен в Государственный реестр РФ;

- прибор учета имеет клеймо, подтверждающее, что срок его очередной поверки не истек;

- погрешность прибора учета должна обеспечивать выполнение измерений в соответствии с установленными нормами точности;

- область применения прибора учета, указанная в заводском паспорте, должна соответствовать реальным условиям применения, т.е. прибор учета, предназначенный согласно паспорту для измерения количества холодной воды или других жидкостей и газов, не может применяться для измерения количества горячей воды.

- доверительный диапазон измерения прибора учета, указанный в паспорте прибора (максимальный и минимальный расход жидкости или газа), соответствует режимам работы, указанным в договорах с поставщиками коммунальных услуг.

Для установки общедомового прибора учета необходимо решение общего собрания Собственников, принятое большинством голосов, которое представляется в Управляющую организацию. В решении общего собрания Собственников должен быть определен порядок и источник финансирования работ по установке общедомового прибора учета.

По результатам обследования инженерных сетей многоквартирного дома поставщик услуг выдает технические условия для организации узла коммерческого учета с указанием типов и марок приборов, которые могут быть установлены и признаны коммерческими для расчетов за поставляемые коммунальные ресурсы. Выдача технических условий производится за отдельную плату, устанавливаемую исполнителем (поставщиком) услуг.

После выполнения работ по установке прибора учета Управляющая организация в присутствии представителей Собственников проводят техническое освидетельствование узла учета с составлением акта допуска его к эксплуатации. Форма акта должна соответствовать требованиям отраслевых правил. Акт составляется в 2-х экземплярах, один из которых остается у представителей Собственников, другой – у Управляющей организации.

На основании акта Управляющая организация вносит необходимые изменения в договор поставки коммунальных услуг.

Эксплуатация общедомовых приборов осуществляется Управляющей организацией за счет средств на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома;

Эксплуатация общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета осуществляется Собственником или нанимателем жилого помещения за счет собственных средств.

При эксплуатации приборов учета Управляющая организация, Собственники, наниматели жилых помещений обязаны:

-обеспечить сохранность и целостность комплектов приборов учета и пломб на них;

- немедленно сообщать Управляющей организации обо всех неисправностях и нарушениях в работе приборов учета, а также о срыве или нарушении целостности пломб;

- обеспечить представителям Управляющей организации (поставщика услуг, при наличии у последних служебных удостоверений) доступ к прибору учета для осуществления контроля за техническим состоянием прибора учета и правильности снятия показаний прибора учета;

- обеспечить государственную и ведомственную поверки и плановые работы по обслуживанию приборов учета.

Поверка приборов учета осуществляется лицом, имеющим соответствующую лицензию на техническое обслуживание, ремонт и поверку данного прибора учета. Эксплуатация приборов учета, не прошедших поверку, запрещается.

После установки узла учета расчеты по коммунальным услугам осуществляются на основании показаний прибора учета за расчетный период по ценам и тарифам, утвержденным в соответствии с действующим законодательством на каждый вид услуг.

Снятие показаний приборов учета должно производиться не реже одного раза в месяц.

Контрольные проверки правильности снятия показаний общедомового прибора учета производятся Управляющей организацией в присутствии представителей Собственников. Контрольные проверки правильности снятия показаний общего (квартирного) или индивидуального прибора учета производятся Управляющей организацией и Собственником или нанимателем жилого помещения. О дне контрольной проверки правильности снятия показаний приборов учета Собственник, наниматель жилого помещения должен быть уведомлен заранее.