**ДОГОВОР**

**управления многоквартирным домом**

**№ \_\_\_\_по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в г. Благовещенске**

**г. Благовещенск «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2015 г.**

 **Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙКОМСЕРВИС»**, именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, в лице генерального директора Грачёва Эдуарда Сергеевича, действующего на основании Устава и **Собственники помещений в многоквартирном доме**, именуемые в дальнейшем **«Собственники»**, действующие от своего имени и на основании Решения Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенного по адресу: г. Благовещенск, ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Основные понятия и термины, используемые в настоящем Договоре:

1.1.1. Собственник(ки) – лицо(ца), владеющее(щие) на праве собственности 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.

1.1.2. Управляющая организация – юридические лицо, уполномоченное Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг.

Управляющая организация уполномочена осуществлять управление общим имуществом многоквартирного дома в пределах условий настоящего Договора, за исключением полномочий, отнесённых к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

1.1.3. Высший орган управления многоквартирным домом – Общее собрание Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.1.5. Многоквартирный дом (МКД) – **жилой дом № \_\_\_\_, расположенный по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, г. Благовещенск**.

1.2. Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его 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.

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

1.4. При исполнении обязательств по настоящему Договору стороны договорились действовать в рамках Конституции Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Правилами пользования жилыми помещениями, утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 N 25, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном и жилых домов, утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011г. N 354, а также изданными во исполнение указанных выше нормативных актов законами Амурской области, Постановлениями и распоряжениями Правительства Амурской области, Постановлениями Мэра г. Благовещенска.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственников в течение всего срока действия настоящего Договора за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в МКД, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

Капитальный ремонта Многоквартирного дома осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

2.2. Состав общего имущества МКД, в отношении которого будет осуществляться управление (согласовано сторонами в приложении № 1 к настоящему Договору).

2.3. В перечень услуг (работ) по содержанию и текущему ремонту МКД, выполняемых Управляющей организацией входит:

2.3.1. Услуги по управлению МКД (согласовано сторонами в приложении № 2 к настоящему Договору);

2.3.2. Перечень услуг по содержанию и текущему ремонту МКД (согласован сторонами в приложении № 2 к настоящему Договору);

2.4. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Управляющей организацией, согласован сторонами в приложении № 3 к настоящему Договору.

Предоставление коммунальных услуг осуществляется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354.

2.5. Техническое обслуживание и текущий ремонт инженерных сетей и санитарно-технического оборудования, замена инженерных сетей и санитарно-технического оборудования, расположенных в помещении Собственника(ов), могут проводиться Управляющей организацией по цене, установленной последним.

Управляющая организация вправе оказывать иные услуги, направленные на содержание и ремонт общего имущества в МКД и имущества в помещении Собственников.

2.6. Работы и услуги, указанные в п.п. 2.3.2, 2.5. настоящего Договора выполняются Управляющей организацией на основании заявок Собственников (уполномоченного представителя собственников).

**3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**3.1. Управляющая организация обязуется:**

3.1.1. приступать к исполнению настоящего Договора не позднее чем через 30 дней со дня его подписания;

3.1.2. осуществлять управление общим имуществом в МКД в соответствии с условиями настоящего Договора, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов;

3.1.3. от своего имени и за свой счет заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на поставку коммунальных ресурсов для предоставления коммунальных услуг гражданам (собственникам, нанимателям, арендаторам). Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнения, а также вести их учет;

3.1.4. выставлять Собственникам счета за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, а также коммунальные услуги, либо заключать с организациями, осуществляющими функции по начислению и сбору платы за жилые и нежилые помещения, коммунальные и прочие услуги и ресурсы (платежными агентами), договор на организацию начисления платежей за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и прочие услуги собственникам помещений многоквартирного дома;

3.1.5. контролировать своевременное внесение Собственниками (нанимателями, арендаторами) помещений установленных обязательных платежей и взносов;

3.1.6. производить перерасчет платы за содержание и текущий ремонт общего имущества собственников МКД и коммунальные услуги в порядке, предусмотренном действующим законодательством;

3.1.7. своевременно ставить в известность Собственников об изменении тарифов на ЖКУ;

3.1.8. обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание по заявкам собственников, нанимателей, арендаторов жилых и нежилых помещений в МКД, оперативно устранять аварии, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором;

3.1.9. обеспечивать пользователей помещений в МКД информацией о телефонах аварийных и диспетчерских служб путем размещения объявления в общедоступных местах;

3.1.10. информировать Собственников о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, причинах предоставления коммунальных услуг качеством ниже, чем предусмотрено настоящим Договором путём размещения информации в общедоступных местах (на входных дверях в подъезд, в подъездах, на лестничных клетках, квартирных площадках);

3.1.11. вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом;

 3.1.12. оказывать Собственникам помещений содействие в решении следующих вопросов:

-оформление документов (копий), выписок, справок, связанных с проживанием (правом собственности на помещение) Собственника помещения в данном многоквартирном доме;

-оформление документов (копий), выписок, справок, связанных с перепланировкой помещения;

-перевод помещения из жилого в нежилое и из нежилого в жилое;

-принятие мер для оформления и получения Собственниками помещений и членами их семей льгот и субсидий, предусмотренных действующим законодательством;

3.1.13. направлять Собственникам через Председателя Совета МКД предложения о проведении текущего ремонта общего имущества в МКД;

3.1.14. информировать Собственников через Председателя Совета МКД, а также путем размещения в подъездах, на дверях подъездов и иных общедоступных местах информации о проведении технических осмотров состояния общего имущества МКД, а также внутриквартирного инженерного и санитарно-технического оборудования и иной информации;

3.1.15. на основании заявки Собственников (нанимателей/арендаторов) направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу в МКД или помещению (ям) Собственников (нанимателей/арендаторов);

3.1.16. принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов;

3.1.17. представлять Собственникам через Председателя Совета МКД, а также путем размещения в подъездах, на дверях подъездов и иных общедоступных местах отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора;

3.1.18. за 30 дней до прекращения настоящего Договора передать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу, или иному специализированному потребительскому кооперативу;

3.1.19.осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

**3.2. Управляющая организация вправе:**

3.2.1. самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ (услуг) по настоящему Договору. С этой целью привлекать сторонние организации, имеющие лицензии и другие разрешительные документы (если таковые необходимы). Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору;

3.2.2. требовать внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также уплаты неустоек (штрафов, пеней);

3.2.3. принимать меры по взысканию задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги;

3.2.4. готовить предложения по установлению размеров обязательных платежей собственников помещений в МКД за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества и вносить их на рассмотрение и утверждение Общему собранию собственников помещений в МКД;

3.2.5. готовить предложения о стоимости работ на текущий и капитальный ремонт МКД, о сроке начала текущего и капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения текущего и капитального ремонта и вносить их на рассмотрение и утверждение Общему собранию собственников помещений в МКД;

3.2.6. требовать допуска в занимаемое Собственниками (членами семьи собственников, нанимателями) жилое (нежилое) помещение работников и\или представителей Управляющей организации (в т.ч. работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, для ликвидации аварий – в любое время;

3.2.7. в заранее согласованное с Собственниками время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб;

3.2.8. в случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не утверждённых на общем собрании собственников многоквартирного жилого дома и не установленных Договором работ или услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственников, устранение чрезвычайных ситуаций, предоставляющих угрозу жизни и здоровью граждан, указанные работы проводятся Управляющей организацией за счёт Собственников, о чем они своевременно уведомляются Управляющей организацией.

З.2.9. информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению;

3.2.10. информировать правоохранительные органы об административных правонарушениях;

3.2.11. принимать участие на общих собраниях собственников;

3.2.12. в случае принятия Собственниками решения по использованию общего имущества, Управляющая организация заключает в интересах Собственников соответствующий договор, средства, поступившие на счет Управляющей организации по такому договору, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и обязательных платежей, должны быть направлены на выполнение работ и услуг по согласованию с Советом МКД.

Самостоятельное расходование Управляющей организацией данных средств не допускается;

3.2.13. осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными нормативно-правовыми актами и договором.

**3.3. Собственники обязуются:**

3.3.1. использовать помещение и общее имущество МКД и поддерживать их в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества Собственников помещений в МКД и придомовой территории и соблюдать другие нормативные акты, указанные в п. 1.4. настоящего договора;

3.3.2. выбрать на общем собрании собственников Совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме, для представления интересов всех собственников перед Управляющей организацией и контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору;

3.3.3. выполнять решения Общего собрания собственников;

3.3.4. ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения квитанции на оплату ЖКУ.

3.3.5. участвовать в расходах на содержание общего имущества МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также осуществлять дополнительное финансирование для проведения текущего и капитального ремонта исходя из расчётов (смет), предоставленных Управляющей организацией;

3.3.6. соблюдать чистоту и порядок в подъездах, подвалах, мансардных этажах, чердаках, на лестничных площадках, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведённые для этого места, не засорять канализацию, соблюдать правила выгула и содержания собак и кошек;

3.3.7. за свой счет осуществлять содержание и ремонт имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу МКД;

3.3.8. соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных нагревательных приборов;

3.3.9. в случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с Управляющей организацией возможность их установки в помещении;

3.3.10. согласовать с Управляющей организацией проект перепланировки помещения Собственника, а также ставить в известность о проведении ремонтных работ в помещении Собственника влекущих за собой реконструкцию, переустройство или перепланировку;

3.3.11. не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;

3.3.12. немедленно сообщать (направлять заявку) Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в том числе о несоответствии общего имущества МКД правилам содержания общего имущества МКД, Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, через аварийно-диспетчерскую службу;

3.3.13. при длительном отсутствии Собственников предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение на случай проведения аварийных работ;

3.3.14. допускать в помещение представителей Управляющей организации, включая работников предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;

3.3.15. своевременно информировать Управляющую организацию в следующих случаях:

- изменения в составе семьи;

- изменении в предоставлении льгот согласно действующему законодательству;

- передачи (сдачи) в наём жилого помещения третьим лицам;

- изменение в технических характеристиках квартиры, установки приборов учета на предоставляемые коммунальные услуги;

- в иных случаях, влекущих за собой необходимость перерасчета платежей за предоставляемые жилищно-коммунальные услуги;

3.3.16. уведомлять Управляющую организацию о проведении Общего собрания собственников помещений в МКД за 10 дней до даты проведения собрания;

3.3.17. не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 до 8.00 (ремонтные работы производить только в рабочие дни с 9.00 до 20.00).

**3.4. Собственники имеют право:**

3.4.1. в пределах представленных полномочий и в пределах объема финансирования (оплаты услуг) требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией обязанностей с соблюдением установленных норм, стандартов и условий настоящего Договора;

3.4.2. пользоваться общим имуществом МКД, получать коммунальные услуги по нормам потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности в соответствии с действующим законодательством;

3.4.3.требовать перерасчета размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации;

3.4.4. требовать перерасчета размера платы за управление МКД, содержание и ремонт общего имущества в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ, в порядке, установленном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации;

3.4.5. решать вопросы об использовании общего имущества, путем принятия решения на общем собрании собственников;

3.4.6. требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора;

3.4.7. рассматривать и утверждать отчет Управляющей организации о выполнении условий настоящего Договора. При этом отсутствие письменных замечаний, предложений, направленных Управляющей организации считаются утверждением отчета;

3.4.8. осуществлять контроль за использованием Управляющей организацией перечисляемых ей финансовых средств за содержание и ремонт общего имущества МКД, а в случаях, предусмотренных законом, контролировать целевое использование предоставленных Управляющей организации бюджетных средств;

3.4.9. осуществлять контроль за соблюдением Управляющей организацией правил и норм содержания и ремонта общего имущества в МКД и придомовой территории;

3.4.10. реализовывать иные права предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

**3.5. Собственники не вправе:**

3.5.1. производить работы на инженерных сетях дома, относящихся к общему имуществу МКД, без согласования с Управляющей организацией;

3.5.2. устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети (стиральные машины, электронагреватели и т.д.), дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру. Стороны определили, что электрические возможности внутридомовой электрической сети для многоквартирного дома с электроплитами на одну квартиру составляет 10 кВт/ч, для многоквартирных домов с газовыми плитами – 6 кВт/ч. Собственник/наниматель (член семьи собственника/нанимателя) обязан самостоятельно определять часовую нагрузку на электрические сети путём сложения мощности всех используемых электробытовых приборов в соответствии с их техническими данными;

3.5.3. использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления);

3.5.4. самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых) общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на МКД и технический паспорт жилого (нежилого) помещения;

3.5.5. подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, не отвечающее требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.

**4. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ**

4.1. **Собственники осуществляет контроль в рамках настоящего Договора путем:**

- подписания актов выполненных работ;

- мотивированного отказа от подписания акта выполненных работ;

- рассмотрения отчета Управляющей организации;

- участия в проведении осмотров общего имущества в согласованные с Управляющей организацией сроки;

- актирования фактов не предоставления услуг или предоставления услуг не надлежащего качества;

- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке многоквартирного дома к сезонной эксплуатации;

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

- обращение в надзорные и контролирующие органы.

 4.2. Управляющая организация ежегодно по окончании отчетного периода (года) в течение первого квартала года следующего за истекшим представляет Собственникам отчет об исполнении договорных обязательств за предыдущий год. Отчет предоставляется в письменной форме Председателю Совета МКД и путем вывешивания отчетной информации в установленных местах.

 4.3. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется Акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома. В данном случае основанием ссылки на данные обстоятельства является Акт о нарушении условий Договора;

- неправомерные действия Собственника.

 4.3.1 Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение двенадцати часов с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится в течении двух часов без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии;

 4.3.2. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия; описание (при наличии возможности фотографирование или видеосъемка); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя);

 4.3.3. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр Акта вручается собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

**5. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ**

5.1. Цена настоящего Договора определяется:

 - размером платы за управление многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества (приложение 2);

- размером платы за коммунальные услуги (приложение 3).

5.2. Собственники несут бремя расходов по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долями в праве общей долевой собственности на это имущество.

5.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти Амурской области и органами местного самоуправления муниципального образования города Благовещенска в порядке, установленном федеральным законодательством, и определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством и применяемых нормативов.

Размер платы за коммунальные услуги может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления. Изменённый тариф вступает в силу со дня вступления решения органа государственной власти и/или органа местного самоуправления в законную силу.

 5.4. Плата за коммунальные услуги вносится собственниками помещений непосредственно организациям - поставляющим коммунальных услуг (ОАО «АКС», ОАО «ДЭК», ОАО «ДГК»), на основании выставленных платёжных документов (квитанций) вышеуказанными организациями, либо платёжных документов (квитанций) выставленной управляющей организацией.

5.5. Размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества ежегодно устанавливается общим собранием Собственников помещений в МКД по согласованию с Управляющей организацией и согласован в приложении № 2 к настоящему Договору.

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

Размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества (приложение № 2) составляет \_\_\_\_ рублей в месяц за один кв.м. общей площади помещения.

Стороны договорились, что Управляющая организация вправе заключать с третьими лицами договоры о приёме платежей от граждан и о начислении платежей и выставлению квитанций гражданам. Собственники обязаны осуществлять перечисление денежных средств в счет платы за жильё организации, осуществляющую выставление платежных документов (квитанций) или через банк, указанный в данном платёжном документе (квитанции).

5.6. Условия оплаты за управление многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома действуют в течение 1 года с момента подписания настоящего Договора и подлежат ежегодному пересмотру на общем собрании Собственников помещений многоквартирного дома. В случае если Собственниками помещений многоквартирного дома на общем собрании будет принято решение об изменении размера оплаты по настоящему Договору, такие изменения оформляются путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору. При этом подписания дополнительного соглашения всеми Собственниками не требуется, от имени Собственников соглашение подписывается Председателем Совета дома.

 5.7. Собственники вносят плату по настоящему договору на указанный в платёжном документе (квитанции, счете, счет-фактуре) счет не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента получения квитанции на оплату ЖКУ.

5.8. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии Собственников 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.

5.9. 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.

5.10. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации обеспечить предоставление ему платежных документов.

5.11. При невыполнении Собственниками требований настоящего Договора и действующего законодательства, в случае самовольного повреждения или снятия пломб, а также в случае их нарушения, перерасчёт платы за жилищно-коммунальные услуги не производится.

5.12. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон по свободным (договорным) ценам.

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ**

6.1. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.2. В случае выявления факта иного количества проживающих и не внесения за них платы за коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество проживающих, после соответствующей проверки и составления акта в установленном законодательством порядке, Управляющая организация вправе взыскать с Собственников плату, не полученную по настоящему Договору.

6.3. Собственник, не обеспечивший допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несёт ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей).

6.4. 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, массовые беспорядки и т.п.

6.5. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причинённый Собственникам из-за недостатков в содержании общего имущества МКД, возникших до заключения настоящего Договора, а также неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственниками своих обязательств, в том числе в случае наличия у Собственников перед Управляющей организацией задолженности по платежам.

6.6. В случае если предложение Управляющей организации о необходимости проведения текущего или капитального ремонта многоквартирного жилого дома было отклонено Собственниками, то Управляющая организация не несет в последующем ответственности за порчу чьего-либо имущества, возникшего вследствие отклонения Собственниками рекомендованных Управляющей организации работ.

6.7. Управляющая организация не несёт ответственности по обязательствам третьих лиц, в частности, если какие-либо работы по ремонту общего имущества МКД были проведены по инициативе собственника (нанимателя) не работниками Управляющей организации, а иными лицами.

6.8. В случае выявления несоответствия общего имущества МКД требованиям нормативных актов, указанных в п. 1.4. настоящего Договора, и эти нарушения связаны:

- с образовавшейся общей задолженности Собственников общего имущества МКД по оплате за услуги управления МКД, услуги по содержанию и ремонту общего имущества МКД (приложение №2);

- с недостаточностью денежных средств в связи с установлением общим собранием Собственников жилых помещений в МКД тарифа, недостаточного на выполнение всего объема услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД;

- с нарушением п. 3.3.5. настоящего Договора, ответственность возлагается на Собственников общего имущества МКД.

6.9. Контроль за исполнением настоящего Договора осуществляется Собственниками и органами власти в рамках действующего законодательства, в пределах своей компетенции.

6.10. Границей эксплуатационной ответственности Управляющей организаций между общедомовым оборудованием и квартирным является:

- по строительным конструкциям – до внутренней поверхности стен квартиры, оконные заполнения, в том числе оконные заполнения на лоджиях и балконах и входная дверь в квартиру;

- на системе теплоснабжения – от внешней стороны МКД (или от общего теплосчетчика) до отвода к регистру отопления, а в случае наличия запорно-регулировочных кранов на отводе к регистру отопления – до запорно-регулировочных кранов в помещении (квартире);

- на сетях холодного и горячего водоснабжения – от внешней стороны МКД, а при наличии общего прибора учета, в месте соединения коллективного прибора учета с соответствующей инженерной сетью до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков в жилом (нежилом) помещении;

- на системе канализации – от внешней стороны МКД до входа канализации в гребёнку в жилое (нежилое) помещение;

- на системе газоснабжения – от места соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью до отсекающей арматуры (первого вентиля) в жилом (нежилом) помещении;

- на сетях электроснабжения – от внешней стороны МКД или от вводно-распределительного устройства МКД до ввода в помещение Заказчика, или до индивидуального электросчетчика на площадке.

**7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

 7.1.Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке,
предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Отчуждение помещения новому Собственнику (нанимателю) не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, в этом случае новый собственник (наниматель) вступает в настоящий Договор и несёт указанные в настоящем Договоре права и обязанности с момента возникновения права собственности (найма).

 7.3. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по инициативе любой из сторон в порядке и в случаях предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

При досрочном расторжении настоящего Договора по инициативе Собственников уведомление о досрочном расторжении подается Председателем Совета МКД на основании принятого на общем собрании собственников решения о прекращении Договора. Решение должно быть принято, а заявление подано не менее чем за 60 дней до окончания срока действия Договора. К уведомлению о досрочном расторжении Договора должна быть приложена копия Протокола общего собрания о расторжении Договора и копии бланков голосования собственников.

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

 7.5. Расторжение Договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

 7.6. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

**8. СОГЛАСИЕ СУБЪЕКТОВ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ**

**НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ**

8.1. В соответствии с требованиями статьи 9 Федерального закона № 152-ФЗ от 27.07.2006г. «О персональных данных» субъекты персональных данных дают свое согласие Управляющей организации на сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обоснование, изменение), использование, распоряжение, обезличивание, уничтожение их персональных данных, включающих: фамилию, имя, отчество, пол, дату рождения, адрес места жительства, паспортные данные, данные о составе семьи, данные о расчетах за жилищно-коммунальные услуги, исключительно в целях организации предоставления качественных жилищно-коммунальных услуг.

8.2.Настоящее согласие дается с целью осуществления паспортного и регистрационного учета по месту жительства и по месту пребывания/убытия; ведения базы данных; ведения базы данных начисления, перерасчета начислений, сбора платежей, обработки информации о поступивших платежах на личный счет, начисления субсидий и льгот по оплате за жилищно-коммунальные услуги, расчета пени в электронном и на бумажном носителе; исполнения прочих условий договора управления жилым домом. Данная деятельность может осуществляться как Управляющей организацией, так и ее подрядной организацией.

8.3. Для исполнения настоящего Договора Управляющая организация может осуществлять передачу персональных данных на основании официального запроса третьим лицам без дополнительного согласия субъектов персональных данных в случаях прямо установленным законом.

8.4. Согласие на обработку персональных данных действует с момента подписания настоящего Договора и действует в течение неопределенного срока.

8.5. Субъекты персональных данных уведомлены о своем праве отозвать согласие путем подачи в Управляющую организацию письменного заявления после окончания действия Договора управления.

**9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

9.1. Договор вступает в силу с «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2015г.

9.2. Договор заключен сроком на 3 года.

9.3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в 7 разделе.

 9.4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором. Заявление о прекращении срока действия договора в связи с его окончанием подается уполномоченным представителем собственников помещений в многоквартирном доме на основании принятого на общем собрании собственников решения о прекращении Договора. Заявление должно быть подано и решение принято не менее чем за 30 дней до окончания срока действия Договора.

**10. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

10.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются путем переговоров, а также путем направления претензии. Срок рассмотрения претензии 20 дней, если иные сроки не установлены действующим законодательством.

10.2. В случае недостижения согласия спор передаётся на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

**11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

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

11.2. Изменения и дополнения к настоящему Договору оформляется в письменной форме, подписывается Сторонами и являются его неотъемлемой частью.

11.3. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются Приложения:

1. Состав общего имущества МКД;

2. Перечень услуг по управлению МКД, услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, срок их выполнения и стоимость услуг;

3. Перечень коммунальных услуг,тарифы на оплату коммунальных услуг;

4. Параметры качества предоставления коммунальных услуг.

5.Сроки устранения неисправностей конструктивных элементов и оборудования в многоквартирном доме.

**11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация:****ООО «СТРОЙКОМСЕРВИС»**675000 Амурская область, г. Благовещенск, ул. Горького,242, офис № 3, 8.ИНН/КПП 2801197070/280101001ОГРН 1142801005489р/с 40702810003000031874к/с 30101810600000000608 в Дальневосточном банке ОАО «Сбербанк России» г. ХабаровскБИК 040813608т. 58-01-02Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Э.С.Грачёв\_\_\_\_/ | **Председатель Совета многоквартирного дома:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

 **Приложение № 1**

 **к договору управления МКД от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_года**

**Состав общего имущества и граница эксплуатационной ответственности.**

1. В состав общего имущества входит:

а) 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, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

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

г) 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);

д) 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);

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

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

3. При определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Реестр) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

4. В случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся в Реестре, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета управляющих или иных организаций, технической документации на многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.

5. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

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

7. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с п.8 Постановления Правительства от 13.08.2006г. №491, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация:**ООО «СТРОЙКОМСЕРВИС»Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Э.С.Грачёв\_/ | **Председатель совета МКД:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

 **Приложение № 2**

 **к договору управления МКД от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года**

**Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п\п** | **Наименование услуг / работ** | **Периодичность выполнения работ (объём оказания услуг)** | **Цена руб./м2 общ.пл.****в месяц** |
| **1. Перечень услуг по управлению, обеспечению содержания и ремонта общего имущества** |
| 1.1. | Подготовка предложений собственникам по установлению размера платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества | 1 раз в год | **-** |
| 1.2. | Планирование деятельности по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме | 1 раз в год |
| 1.3. | Ведение и хранение технической документации на общее имущество, переданного на управление  | Постоянно |
| 1.4. | Проведение технических осмотров общего имущества. | Не реже 2-х раз в год |
| 1.5. | Заключение договоров с организациями и лицами, оказывающими услуги (выполняющими работы) по отдельным видам услуг (работ)  | По мере необходимости |
| 1.6. | Подготовка предложений по капитальному ремонту многоквартирного дома | По мере необходимости |
| 1.7. | Организация подготовки дома к сезонной эксплуатации | 2 раза в год |
| 1.8. | Заключение договоров на предоставление услуг по начислению и сбору жилищных и коммунальных платежей с организациями (платежными Агентами) | Постоянно(3 % от общего объёма ЖКУ) |
| 1.9. | Принятие мер по взысканию образовавшейся задолженностей за содержание и ремонт общего имущества | По мере образования задолженности(3 % от объёма взыскиваемой задолженности) |
| 1.10. | Обеспечение работы диспетчерского обслуживания | В рабочие дни с 08 ч. до 12 ч. с 13 ч. до 17 ч. |
| 1.11. | Взаимодействие с федеральными, областными и муниципальными надзорными органами (Управление Роспотребнадзора по Амурской области, Жилищная инспекция Амурской области, Управление ЖКХ Администрации г. Благовещенска) | Постоянно |
| 1.12. | Предоставление устных и письменных разъяснений гражданам о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома. | Постоянно |
| 1.13. | Регистрационный учёт граждан по месту жительства, выдача справок, связанных с количеством зарегистрированных. | Постоянно |
| 1.14. | Выдача справок о задолженности за ЖКУ, на субсидию по оплате ЖКУ, согласование переустройства и перепланировки жилых помещений. | Постоянно |
| **2. Санитарное содержание придомовой территории и мест общего пользования** |
| 2.1. | Уборка придомовой территории входящей в состав общего имущества: | **-** |
| 2.1.1. | Подметание придомовой территории, уборка мусора с газонов, очистка урн, выкашивание травы на газонах в летний период | 3 раза в неделю |
| 2.1.2. | Сдвигание и подметание снега при снегопаде, ликвидация скользкости при отсутствии снегопадов и после выпадения снега. | 3 раза в неделю |
| 2.1.3. | Уборка и вывоз уплотнённого снега и наледи с тротуаров и проездов с усовершенствованным покрытием. | По мере необходимости |
| 2.2. | Уборка подвального и чердачного помещения от мусора | 1 раза в год  |
| 2.3. | Очистка кровли от мусора, снега, сбивание сосулек | По мере необходимости |
| 2.4. | Уборка подъездов |
| 2.4.1. | Сухая уборка (подметание), вынос мусора, мытьё полов, в т.ч. в кабинах лифтов | Два раза в неделю |
| 2.2.2. | Генеральная уборка подъездов (мытьё окон, панелей, подоконников, перил лестниц, дверей, почтовых ящиков обметание стен и потолка от пыли) | Один раз в год |
| **3. Содержание и текущий ремонт системы холодного водоснабжения** |
| 3.1. | Плановая ревизия вентилей ХВС (уплотнение сгонов, набивка сальников и т.д.) | 1 раз в год | **-** |
| 3.2. | Плановая ревизия задвижек ХВС (уплотнение соединений, набивка сальников и т.д.) |
| 3.3. | Прочистка подводки ХВС |
| 3.4. | Снятие показаний с ОДПУ  | Ежемесячно |
| 3.5. | Непредвиденные ремонтные работы, аварийные замены элементов оборудования | По мере необходимости |
| **4. Содержание и текущий ремонт системы канализации** |
| 4.1. | Прочистка канализационных сетей | По мере необходимости | **-** |
| 4.2. | Осмотр системы канализации  | 2 раза в год |
| 4.3. | Пропарка канализационных выпусков | По мере необходимости |
| 4.4. | Непредвиденные ремонтные работы, аварийные замены элементов оборудования |
| **5. Содержание и текущий ремонт системы отопления** |
| 5.1. | Плановая ревизия вентилей отопления (уплотнение сгонов, устранение течи и т.д.) | 1 раз в год | **-** |
| 5.2. | Плановая ревизия задвижек отопления |
| 5.3. | Ликвидация воздушных пробок в системе отопления | В отопительный период |
| 5.4. | Регулировка и наладка электронных элеваторов |  |
| 5.5. | Контроль параметров в системе | Постоянно |
| 5.6. | **Подготовка к отопительному периоду** |
| 5.6.1. | Ремонт запорно-регулирующей арматуры, вентилей и задвижек ТУ | 1 раз в год |
| 5.6.2. | Прочистка водоподогревателей |
| 5.6.3. | Прочистка грязевиков и фильтров |
| 5.6.4. | Промывка системы отопления |
| 5.6.5. | Опрессовка ТУ и водоподогревателя |
| 5.6.6. | Сдача ТУ инспекции теплоснабжающей организации |
| 5.7. | Снятие показаний с ОДПУ | Ежемесячно |
| 5.8. | Непредвиденные ремонтные работы, аварийные замены элементов оборудования | По мере необходимости |
| **6. Содержание и текущий ремонт системы электроснабжения** |
| 6.1. | Планово-профилактический ремонт поэтажных щитов без замены автоматов, вводно-распределительного устройства и рубильников | 1 раз в год | **-** |
| 6.2. | Замеры сопротивления изоляции проводов в МОП |
| 6.3.  | Осмотр линий электрических сетей, арматуры и электрооборудования на лестничных площадках и силовых установках |
| 6.4. | Замены ламп и светильников в МОП | По мере необходимости |
| 6.5. | Снятие показаний с ОДПУ | Ежемесячно |
| 6.6. | Непредвиденные ремонтные работы, аварийные замены элементов оборудования | По мере необходимости |
| **7. Содержание и текущий ремонт конструктивных элементов и объектов благоустройства** |
| 7.1. | Текущий ремонт цоколя и фасада | 1 раз в год | **-** |
| 7.2. | Текущий ремонт и замена оконных и дверных заполнений | По мере необходимости |
| 7.3. | Текущий ремонт объектов благоустройства и элементов детской площадки | 1 раз в год |
| 7.4. | Текущий ремонт (отделочные работы) покрытий стен в МОП  | По мере необходимости |
| **8. Аварийно-диспетчерское обслуживание** |
|  | Круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание в рабочие дни с 17 ч. до 08 ч., круглосуточно в выходные и праздничные дни. Прибытие на место аварии в течение 45 минут с момента получения заявки. | Устранение аварии в соответствии с приложением № 6. | **-** |
| **ИТОГО** |  | **-** |
| **9. Сбор, вывоз и утилизация твёрдых бытовых отходов (ТБО)** |
|  | Сбор и вывоз твёрдых бытовых отходов и крупногабаритного мусора, уборка просыпавшегося мусора при загрузке в спецтранспорт, утилизация отходов на полигоне | Ежедневно | **-** |
| **ВСЕГО** |  | **-** |

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация:**ООО «СТРОЙКОМСЕРВИС»Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Э.С.Грачёв\_/ | **Председатель совета МКД:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

 **Приложение № 3**

**к договору управления МКД от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года**

**Перечень коммунальных услуг**

* + - 1. Отопление
			2. Холодное водоснабжение
			3. Горячее водоснабжение
			4. Водоотведение
			5. Электроснабжение

**Тарифы на оплату коммунальных услуг в многоквартирном доме на 2015 год**

Отопление - 1490,94 руб./Гкал.;

Холодное водоснабжение - 21,42руб./м.куб.;

Горячее водоснабжение - 119,83руб./м.куб.;

Водоотведение- 22,17руб./м.куб.;

Электрическая энергия - 2,14 руб./кВт.ч.

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация:**ООО «СТРОЙКОМСЕРВИС»Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Э.С.Грачёв\_/ | **Председатель совета МКД:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

 **Приложение № 4**

**к договору управления МКД от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года**

**Параметры качества предоставления коммунальных услуг**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Требования к качеству коммунальных услуг** | **Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества** | **Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества** |
| I. Холодное водоснабжение |
| 1.Бесперебойное круглосуточное холодное водоснабжение в течение года | допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды:8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа единовременно,при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, установленными для наружных водопроводных сетей и сооружений ([СНиП 2.04.02-84\*](http://base.garant.ru/2305971/)) | за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи холодной воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с [приложением N 2](http://base.garant.ru/12186043/#block_20000) к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным [постановлением](http://base.garant.ru/12186043/) Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N  354 (далее - Правила), с учетом положений [раздела IX](http://base.garant.ru/12186043/#block_1009) Правил |
| 2.Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании ([СанПиН 2.1.4.1074-01](http://base.garant.ru/4177988/#block_1000)) | отклонение состава и свойств холодной воды от требований [законодательства](http://base.garant.ru/4177988/#block_1000) Российской Федерации о техническом регулировании не допускается | при несоответствии состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с [приложением N 2](http://base.garant.ru/12186043/#block_20000) к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с [пунктом 101](http://base.garant.ru/12186043/#block_101) Правил |
| 3.Давление в системе холодного водоснабженияв точке водоразбора[\*(1)](http://base.garant.ru/12186043/%22%20%5Cl%20%22block_10111): в многоквартирных домах и жилых домах - от 0,03 МПа(0,3 кгс/кв. см)до 0,6 МПа(6 кгс/кв. см); у водоразборныхколонок - не менее 0,1 МПа(1 кгс/кв. см) | отклонение давления не допускается | за каждый час подачи холодной воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления:при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с [приложением N 2](http://base.garant.ru/12186043/#block_20000) к Правилам;при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с [пунктом 101](http://base.garant.ru/12186043/#block_101) Правил |
| II. Горячее водоснабжение |
| 4.Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года | допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды:8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа единовременно, при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа подряд;продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании ([СанПиН 2.1.4.2496-09](http://base.garant.ru/12167072/#block_1000)) | за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи горячей воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с [приложением N 2](http://base.garant.ru/12186043/#block_20000) к Правилам, с учетом положений [раздела IX](http://base.garant.ru/12186043/#block_1009) Правил |
| 5.Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании ([СанПиН 2.1.4.2496-09](http://base.garant.ru/12167072/#block_1000))[\*(2)](http://base.garant.ru/12186043/#block_10222) | допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора от температуры горячей воды в точке водоразбора, соответствующей требованиям [законодательства](http://base.garant.ru/12167072/#block_1000) Российской Федерации о техническом регулировании:в ночное время (с 0.00 до 5.00 часов) - не более чем на 5°С;в дневное время (с 5.00 до 00.00 часов) - не более чем на 3°С | за каждые 3°С отступления от допустимых отклонений температуры горячей воды размер платы за коммунальную услугу за расчетный период, в котором произошло указанное отступление, снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с [приложением N 2](http://base.garant.ru/12186043/#block_20000) к Правилам, за каждый час отступления от допустимых отклонений суммарно в течение расчетного периода с учетом положений [раздела IX](http://base.garant.ru/12186043/#block_1009) Правил. За каждый час подачи горячей воды, температура которой в точке разбора ниже 40°С, суммарно в течение расчетного периода оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду |
| 6.Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании ([СанПиН 2.1.4.2496-09](http://base.garant.ru/12167072/#block_1000)) | отклонение состава и свойств горячей воды от требований [законодательства](http://base.garant.ru/12167072/#block_1000) Российской Федерации о техническом регулировании не допускается | при несоответствии состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с [приложением N 2](http://base.garant.ru/12186043/#block_20000) к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с [пунктом 101](http://base.garant.ru/12186043/#block_101) Правил |
| 7.Давление 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)[\*(1)](http://base.garant.ru/12186043/#block_10111) | отклонение давления в системе горячего водоснабжения не допускается | за каждый час подачи горячей воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления:при давлении, отличающемся от установленного не более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с [приложением N 2](http://base.garant.ru/12186043/#block_20000) к Правилам;при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый деньпредоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с [пунктом 101](http://base.garant.ru/12186043/#block_101) Правил |
| III. Водоотведение |
| 8.Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года | допустимая продолжительность перерыва водоотведения:не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа единовременно (в том числе при аварии) | за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва водоотведения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с [приложением N 2](http://base.garant.ru/12186043/#block_20000) к Правилам, с учетом положений [раздела IX](http://base.garant.ru/12186043/#block_1009) Правил |
| IV. Электроснабжение |
| 9.Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года[\*(3)](http://base.garant.ru/12186043/#block_1333) | допустимая продолжительность перерыва электроснабжения:2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания[\*(4)](http://base.garant.ru/12186043/#block_1444);24 часа - при наличии 1 источника питания | за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с [приложением N 2](http://base.garant.ru/12186043/#block_20000) к Правилам, с учетом положений [раздела IX](http://base.garant.ru/12186043/#block_1009) Правил |
| 10.Постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании ([ГОСТ 13109-97](http://base.garant.ru/3923964/) и ГОСТ 29322-92) | отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от требований [законодательства](http://base.garant.ru/3923964/) Российской Федерации о техническом регулировании не допускается | за каждый час снабжения электрической энергией, не соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от указанных требований, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с [приложением N 2](http://base.garant.ru/12186043/#block_20000) к Правилам, с учетом положений [раздела IX](http://base.garant.ru/12186043/#block_1009) Правил |
| V. Отопление[**\*(5)**](http://base.garant.ru/12186043/#block_1555) |
| 11.Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода[\*(6)](http://base.garant.ru/12186043/#block_1666) | допустимая продолжительность перерыва отопления:не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца;не более 16 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12°С до нормативной температуры, указанной в [пункте 15](http://base.garant.ru/12186043/#block_10015)настоящего приложения;не более 8 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10°С до +12°С;не более 4 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8°С до +10°С | за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва отопления, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с [приложением N 2](http://base.garant.ru/12186043/#block_20000) к Правилам, с учетом положений [раздела IX](http://base.garant.ru/12186043/#block_1009) Правил |
| 12.Обеспечение нормативной температуры воздуха[\*(7)](http://base.garant.ru/12186043/#block_1777):в жилых помещениях - не ниже +18°С (в угловых комнатах - +20°С), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) - -31°С и ниже - в жилых помещениях - не ниже +20°С (в угловых комнатах - +22°С); в других помещениях - в соответствии с требованиямизаконодательства Российской Федерации о техническом регулировании ([ГОСТ Р 51617-2000](http://base.garant.ru/3922556/)) | допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°C;допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3°C;снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5.00 до 0.00 часов) не допускается | за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с [приложением N 2](http://base.garant.ru/12186043/#block_20000) к Правилам, за каждый градус отклонения температуры, с учетом положений [раздела IX](http://base.garant.ru/12186043/#block_1009) Правил |
| 13.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 более1 МПа (10 кгс/кв.см);с любыми отопительнымиприборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв.см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем | отклонение давления во внутридомовой системе отопления от установленных значений не допускается | за каждый час отклонения от установленного давления во внутридомовой системе отопления суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с [приложением N 2](http://base.garant.ru/12186043/#block_20000) к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с [пунктом 101](http://base.garant.ru/12186043/#block_101) Правил |

\*(1) Давление в системах холодного или горячего водоснабжения измеряется в точке водоразбора в часы утреннего максимума (с 7.00 до 9.00) или вечернего максимума (с 19.00 до 22.00).

\*(2) Перед определением температуры горячей воды в точке водоразбора производится слив воды в течение не более 3 минут.

\*(3) Перерыв в предоставлении коммунальной услуги электроснабжения не допускается, если он может повлечь отключение сетей и оборудования, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

\*(4) Информацию о наличии резервирующих источников питания электрической энергией потребитель получает у исполнителя.

\*(5) Указанные требования применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной, принятой при проектировании системы отопления, при условии выполнения мероприятий по утеплению помещений ([ГОСТ Р 51617-2000](http://base.garant.ru/3922556/)).

\*(6) В случае применения [пункта 14](http://base.garant.ru/12186043/#block_10014) настоящего приложения [пункт 15](http://base.garant.ru/12186043/#block_10015) настоящего приложения не применяется с момента начала перерыва в отоплении.

\*(7) Измерение температуры воздуха в жилых помещениях осуществляется в комнате (при наличии нескольких комнат - в наибольшей по площади жилой комнате), в центре плоскостей, отстоящих от внутренней поверхности наружной стены и обогревающего элемента на 0,5 м и в центре помещения (точке пересечения диагональных линий помещения) на высоте 1 м. При этом измерительные приборы должны соответствовать требованиям стандартов ([ГОСТ 30494-96](http://base.garant.ru/3922957/)).

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация:**ООО «СТРОЙКОМСЕРВИС»Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Э.С.Грачёв\_/ | **Председатель совета МКД:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

**Приложение № 5**

**к договору управления МКД от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года**

**Сроки устранения неисправностей конструктивных элементов**

**и оборудования в многоквартирном доме**

|  |  |
| --- | --- |
| Неисправности конструктивных элементов и оборудования | Предельный срок выполнения ремонта после получения заявки диспетчером |
| **1. Аварийные работы** |
| Протечки в отдельных местах крыши (кровли) | Не более 5 суток |
| Течь в трубопроводах, приборах, арматуре, кранах, вентилях, задвижках и запорных устройствах внутридомовых инженерных систем отопления, газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения | Не более суток |
| Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей отопления, централизованного газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и их сопряжений (в том числе с фитингами, арматурой и оборудованием) | Немедленно |
| Повреждение одного из кабелей внутридомовой системы электроснабжения, питающих многоквартирный дом, отключение системы питания жилого дома или силового электрооборудования | При наличии переключателей кабелей на вводе в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, для выполнения работ, но не более 2 часов |
| Неисправности во вводно-распределительном устройстве внутридомовой системы электроснабжения, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников | Не более суток |
| Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий внутридомовой системы электроснабжения | Не более 3 часов |
| Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей электроснабжения (в том числе, короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети) | немедленно |
| 2. Прочие непредвиденные работы |
| Повреждения водоотводящих элементов крыши (кровли) и наружных стен (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр.) расстройство их креплений | Не более 10 суток |
| Трещины, утрата связи отдельных элементов ограждающих несущих конструкций жилого дома (отдельных кирпичей, балконов и др.) и иные нарушения, угрожающие выпадением элементов ограждающих несущих конструкций | Не более 1 суток (с немедленным ограждением опасной зоны) |
| Нарушение связи наружной облицовки и других архитектурных элементов со стенами | Не более суток |
| Неплотность в каналах систем вентиляции и кондиционирования, дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами | Не более 5суток |
| Разбитые стекла окон и дверей помещений общего пользования и сорванные створки оконных переплетов, форточек | В зимнее время- не более 1 сутокВ летнее время- не более 5 суток |
| Неисправности дверных заполнений (входные двери в подъездах) | Не более 1 суток |
| Отслоение штукатурки потолков или внутренней отделки верхней части стен помещений общего пользования, угрожающее ее обрушению | Не более 5 суток (с немедленным принятием мер безопасности) |
| Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в помещениях общего пользования | Не более 5 суток |
| Неисправности систем автоматического управления внутридомовыми инженерными системами | Не более 5 суток |
| Неисправности в системе освещения помещений общего пользования | Не более 3 суток |
| Неисправности оборудования детских, спортивных и иных площадок, находящихся на земельном участке, входящем в состав жилого дома, связанные с угрозой причинения вреда жизни и здоровья  | Не более 1 суток (с немедленным принятием мер безопасности) |

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация:**ООО «СТРОЙКОМСЕРВИС»Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Э.С.Грачёв\_/ | **Председатель совета МКД:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |