**ДОГОВОР**

**управления многоквартирным домом, расположенным**

**по адресу: г. Благовещенск, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом № \_\_\_\_\_**

**г. Благовещенск «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 г.**

 **Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙКОМСЕРВИС»**, именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, в лице генерального директора Грачёва Эдуарда Сергеевича, действующего на основании Устава с одной Стороны, и **собственники помещений многоквартирного дома**, **расположенного по адресу: г. Благовещенск, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом №** **\_\_\_\_\_\_\_**, именуемые в дальнейшем **«Собственники»**, в лице председателя Совета многоквартирного дома \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол № \_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016г.) с другой Стороны, а при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

 1.1. Настоящий Договор заключён на условиях, определенных решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г. Благовещенск, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом № \_\_\_\_\_\_ (Протокол № \_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016г.).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

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

1.3.1. **Собственник(ки)** – лицо(ца), владеющее(ие) 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.

1.3.2. **Управляющая организация** – юридические лицо, уполномоченное общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и организацию предоставления 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.

В отношениях с третьими лицами Управляющая организация действует от своего имени, но за счёт Собственников.

1.3.3.**Высший орган управления многоквартирным домом** – общее собрание Собственников помещений в многоквартирном доме.

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

1.3.5.**Общая площадь помещения Собственника** - сумма площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд граждан, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

1.3.6.**Общее имущество Собственников (Общее имущество)** - принадлежащее Собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном многоквартирном доме

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

1.3.8. **Потребитель** - гражданин, использующий жилое помещение для проживания на законном основании (наниматель, арендатор), иные помещения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, а также потребляющий коммунальные услуги для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельностью.

1.4. 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.

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

1.6. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 N 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011г. N 354, иными положениями, действующими в сфере гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

 2.1. Управляющая организация, действующая на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее – лицензия) № 028 000007, выданной "08" апреля 2015 г. Государственной жилищной инспекцией Амурской области, по заданию Собственников в течение всего срока действия настоящего Договора за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, организовать предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

 2.2. Оказание прочих услуг Собственникам осуществляется в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации на основании отдельных соглашений.

 2.3. Состав общего имущества МКД, в отношении которого будет осуществляться управление, определяется Приложением № 1, являющимся неотъемлемой частью Договора.

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**3.1. Управляющая организация обязуется:**

3.1.1.осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством;

3.1.2. оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Перечнем услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества (Приложение № 2 к настоящему Договору).

Работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме выполняются в соответствии со стандартами, утвержденными законодательством Российской Федерации.

В случае принятия общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме решения о проведении ремонтных работ, не предусмотренных Приложением № 2 к настоящему Договору, в т.ч. капитального ремонта фасада, кровли и иного оборудования многоквартирного дома, данные работы будут выполняться в порядке и на условиях, утвержденных общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома и отдельной смете.

3.1.3. провести осмотр технического состояния многоквартирного дома и находящегося в нем общего имущества Собственников не позднее 30 календарных дней со дня подписания Договора. О дате и времени проведения осмотра технического состояния многоквартирного дома подлежит извещению председатель Совета МКД, в случае отсутствия Совета МКД – собственник помещения в МКД, находящегося в муниципальной собственности, а в случае отсутствия таких помещений – Собственники.

Осмотр технического состояния многоквартирного дома проводится при обязательном участии одного из лиц, указанных в абзаце 1 настоящего пункта.

По результатам осмотра технического состояния МКД составляется акт, подписываемый Управляющей организацией, а также лицом, указанным в абзаце 1 настоящего пункта. Акт составляется в 2-х экземплярах, один из которых хранится у Управляющей организации, второй – у лица, указанного в абзаце 1 настоящего пункта, подписавшего акт.

3.1.4. организовать предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений в многоквартирном доме, в том числе на общедомовые нужды в соответствиями с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011г. N 354, надлежащего качества согласно Перечню предоставляемых Управляющей организацией коммунальных услуг (Приложение № 3 к настоящему Договору) и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу. Для этого от своего имени в интересах Собственников заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в объемах соответствующих степени благоустройства многоквартирного дома.

Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением;

3.1.5. проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома, определенных договорами ресурсоснабжения и решениями общих собраний Собственников помещений в этом доме;

3.1.6. организовать и обеспечить круглосуточное и бесперебойное функционирование аварийно-диспетчерской службы. Обеспечить Собственников и нанимателей помещений информацией о телефонах аварийных служб путём их указания на платежных документах и размещения на информационных стендах каждого подъезда многоквартирного дома;

3.1.7. хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от управляющей ранее организации/застройщика в соответствии с перечнем, содержащимся в Приложении № 6 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние многоквартирного дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов;

3.1.8. рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников, вести учёт, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в сроки установленные законодательством Российской Федерации.

3.1.9. готовить и представлять не позднее первого квартала каждого календарного года и по мере объективной необходимости предложения Собственникам по вопросам содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием Собственников.

В целях подтверждения необходимости оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных проектом перечня услуг и работ, представить акт обследования технического состояния многоквартирного дома, а также иные документы, содержащие сведения о выявленных дефектах (неисправностях, повреждениях), и при необходимости - заключения экспертных организаций.

3.1.10. не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством;

3.1.11. предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества;

3.1.12. информировать Собственников о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении, приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг согласно сведениям, предоставленными ресурсоснабжающими организациями, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения – немедленно;

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

3.1.14. в случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с п. 5.11. настоящего Договора;

3.1.15. информировать в письменной форме Собственников об изменении размера платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание жилого помещения и коммунальные услуги в ином размере, путем размещения данной информации на платежных документах и/или размещения на информационных стендах каждого подъезда многоквартирного дома;

3.1.16. обеспечить выдачу Собственнику платежных документов до 25 (двадцать пятого) числа текущего месяца. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание жилого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости;

3.1.17. в случае невнесения (несвоевременного внесения) более 3 (трёх) месяцев Собственником помещения платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, иных платежей - принимать предусмотренные действующим законодательством меры по взысканию задолженности, в том числе в судебном порядке, начисление пени, отключение в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке принадлежащему Собственнику помещения от подачи коммунальных услуг.

3.1.18. 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;;

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

3.1.20. не менее чем за 3 дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения;

3 1.21. ежегодно представлять Собственникам отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год в течение первого квартала текущего года;

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

3.1.23. ежемесячно снимать показания общедомовых приборов учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца;

3.1.24. представлять интересы Собственников и лиц, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору (в том числе с застройщиком);

3.1.25. передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы за 30 дней до прекращения действия Договора вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо, в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в доме, одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме;

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

**3.2. Управляющая организация вправе:**

3.2.1. самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ и оказания услуг по настоящему Договору. С этой целью привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, 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. принимать плату от Собственников за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, принятые в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, вести финансово-лицевые счета, осуществлять начисление, сбор, расщепление и перерасчёт обязательных и иных платежей Собственников с правом передачи этих полномочий по договору ресурсоснабжающим организациям и/или платежным агентам;

3.2.3. требовать своевременного внесения платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, а также уплаты неустоек (штрафов, пеней) в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

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

3.2.5. оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством;

3.2.6. приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и порядке предусмотренном действующим законодательством;

3.2.7. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации уступку прав требования к Собственникам (потребителям), имеющим задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги.

3.2.8. требовать допуска в занимаемое Собственником (членами семьи собственника, нанимателями) жилое (нежилое) помещение 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;

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

3.2.10. в случае возникновения необходимости проведения работ на общем имуществе собственников многоквартирного дома, не утверждённых на общем собрании Собственников многоквартирного жилого дома и не установленных Договором, 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 средств Собственников, о чем представители Совета МКД своевременно уведомляются Управляющей организацией, и подписывается соответствующий акт;

З.2.10. информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению;

3.2.11. информировать правоохранительные органы об административных правонарушениях;

3.2.12. принимать участие в общих собраниях Собственников;

3.2.13. 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, утверждённых на общем собрании Собственников многоквартирного дома.

Самостоятельное расходование Управляющей организацией данных средств не допускается;

3.2.14. осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

**3.3. Собственники обязуются:**

3.3.1. использовать помещение и общее имущество многоквартирного дома 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 многоквартирном доме и придомовой территории;

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 над осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору;

3.3.3. выполнять решения общего собрания Собственников;

3.3.4. участвовать в расходах на содержание общего имущества многоквартирного дома соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения, а также осуществлять дополнительное финансирование для проведения текущего и капитального ремонта исходя из расчётов (смет), утверждённых на общем собрании Собственников многоквартирного дома

3.3.5. своевременно и полностью вносить плату за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, принятые в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

3.3.6. при нарушении установленных сроков внесения платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги – уплачивать пени в размере и порядке, определенных законодательством Российской Федерации;

3.3.7. 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 допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, при содержании животных соблюдать правила их содержания в городах и других населенных пунктах;

3.3.8. соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных нагревательных приборов, самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, запасных выходов, соблюдать другие требования пожарной безопасности;

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

3.3.10. не производить складирование строительного и иного мусора в местах общего пользования, на площадках подъездов и придомовой территории;

3.3.11. за свой счет осуществлять содержание и ремонт имущества и оборудования, находящегося внутри жилого (нежилого) помещения и не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома;

3.3.12. не допускать проведения незаконной перепланировки и (или) переоборудования помещений. В случае проведения (после получения всех предусмотренных действующим законодательством разрешений) перепланировки и (или) переоборудования помещений, в тридцатидневный срок уведомить о данном факте Управляющую организацию;

3.3.13. не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 до 8.00;

3.3.14. немедленно сообщать (направлять заявку) Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества;

3.3.15. обеспечивать доступ представителей Управляющей организации (в т.ч. работников аварийных служб) в занимаемое Собственником (членами семьи собственника, нанимателями, арендаторами) жилое (нежилое) помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом (нежилом) помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное время, для ликвидации аварий – в любое время;

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

3.3.17. предоставлять Управляющей организации в установленные сроки показания общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета. Собственник обязан в соответствии с уведомлением полученным от Управляющей компании допустить в заранее согласованное время представителя и(или) работника Управляющей компании в занимаемое помещение для проверки показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета и сверки их с данными об оплате, но не чаще 1 раза в 6 (шесть) месяцев.;

3.3.18. информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении количества лиц, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении не позднее 10 рабочих дней со дня произошедших изменений;

3.3.19. по требованию Управляющей организации и в согласованные с Собственником сроки представить в Управляющую организацию копию свидетельства регистрации права собственности на помещения и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у Собственника, заключившего Договор, однократно;

3.3.20. председатель Совета многоквартирного дома, или иное лицо из числа Собственников не позднее одного месяца со дня получения предложений Управляющей организации, предусмотренных пунктом 3.1.9. Договора, обязаны инициировать общее собрание Собственников многоквартирного дома, включив в повестку общего собрания рассмотрение предложений Управляющей организации.

Собственники обязаны рассмотреть на общем собрании предложения Управляющей организации, включенные в повестку;

3.3.21. проводить поверку приборов учета коммунальных ресурсов, установленных в жилом помещении в соответствии со сроками, указанными в паспорте на прибор. Копии акта предоставлять в Управляющую организацию. По истечении межповерочного срока прибор учета считается неисправным, и объем потребленного ресурса начиная с даты, указанной в паспорте прибора, определяется по установленным нормативам;

3.3.22. Собственники нежилых помещений в многоквартирном доме представляют Управляющей организации информацию о наличии у них договоров с ресурсоснабжающими организациями на предмет поставки коммунальных ресурсов и условиях такого договора о порядке расчетов;

3.3.23. выполнять иные обязанности, обусловленные настоящим договором, действующим жилищным и гражданским законодательством.

**3.4. Собственники имеют право:**

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

3.4.2. пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, 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 содержание жилого помещения 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;

3.4.4. 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;

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

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 в течение 2 (двух) месяцев письменных замечаний, предложений, направленных Управляющей организации считаются утверждением отчета;

3.4.8. поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае его сдачи внаем или в аренду;

3.4.9. 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;

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 многоквартирный дом 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. **Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору управления осуществляется советом МКД или непосредственно Собственниками (их представителями) путем:**

- подписания актов выполненных работ;

- мотивированного отказа от подписания акта выполненных работ;

- рассмотрения ежегодного отчета Управляющей организации, его утверждения, либо мотивированного отказа;

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

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

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

- обращение в надзорные и контролирующие органы.

 4.2. Управляющая организация ежеквартально составляет акт приемки выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по Договору и предоставляет на подпись председателю Совета МКД, в случае отказа от его подписания, председатель Совета МКД направляет в адрес Управляющей организации письменное обоснование причин такого отказа.

 4.3. Управляющая организация ежегодно по окончании отчетного периода (года) в течение первого квартала года следующего за истекшим, предоставляет Собственникам отчет об исполнении договорных обязательств за предыдущий год. Отчет предоставляется в письменной форме Совету МКД и путем размещения на официальном сайте Управляющей организации (сайт указан в реквизитах Управляющей организации).

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

- выполнения услуг и работ содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в многоквартирном доме;

- неправомерные действия Собственника.

 4.4.1. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение трех часов в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 06.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

4.4.2. Акт должен содержать следующую информацию:

- 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).

 4.4.3. 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), о чем в Акте делается соответствующая отметка.

 Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один экземпляр Акта вручается под роспись Собственнику (члену семьи Собственника), а второй – Управляющей организации.

**5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ,**

**ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ**

5.1. Цена настоящего Договора определяется Сторонами Договора в размере стоимости работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, что составляет плату за содержание жилого помещения.

5.2 Размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества ежегодно устанавливается общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме с учётом предложений Управляющей организации и согласован в Приложении № 2 к настоящему Договору.

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

5.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенными индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета, рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.

 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. Размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, указанный в абзац 2 пункта 5.3. устанавливается на один год.

За три месяца до истечения указанного срока Управляющая организация обязана направить Собственникам предложения об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на будущий период, которые включают финансовое обоснование предлагаемых услуг и работ по каждому виду, их объемы, стоимость, периодичность и (или) график (сроки) оказания.

В этих целях Управляющая организация направляет предложения председателю Совета МКД. Одновременно Управляющая организация размещает на информационных стендах многоквартирного дома информацию о месте и порядке ознакомления Собственников с данными предложениями. Управляющая организация не вправе отказать Собственнику в ознакомлении с данными предложениями (включая право делать копии, фото, выписки из них).

Собственники с учетом предложений Управляющей организации обязаны провести общее собрание на предмет установления размера платы на будущий период на основании утвержденных на общем собрании перечней работ и услуг. 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 дополнительное соглашение подписывается председателем Совета МКД.

Если новый размер платы Собственниками не утвержден, Управляющая организация вправе обратиться в орган местного самоуправления за установлением размера платы за содержание жилого помещения для данного многоквартирного дома. В период до установления органом местного самоуправления размера платы за содержание жилого помещения, применяется ранее действующий размер платы за содержание жилого помещения.

 5.5. Срок внесения платежей устанавливается в соответствии с действующим законодательством - ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истёкшим месяцем.

 5.6. Плата за содержание жилого помещения вносится в установленные настоящим Договором сроки на расчетный счет, указанный в платёжном документе (квитанции), предоставленном Управляющей организацией или платежным агентом по поручению Управляющей организации.

 5.7. Плата за коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки непосредственно организациям - поставляющим коммунальные услуги (п. 7.1. ст.155 Жилищного кодекса РФ) (ОАО «АКС», ОАО «ДЭК»), на расчетный счет, указанный в платёжном документе (квитанции), предоставленном ресурсоснабжающей организацией, в том числе её платежным агентом, и/или платежным агентом по поручению Управляющей организации.

 5.8. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной настоящим Договором, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

 5.9. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы 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) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

 5.10. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

 5.11. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от. 06.05 2011 № 354.

 5.12. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги.

5.13. 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.

5.14. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации или её платежного агента обеспечить предоставление ему платежных документов.

5.15. 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.

5.16. В случае несвоевременного или неполного внесения платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере, определённом п.14.ст.155 Жилищного кодекса РФ.

5.17. Услуги и работы Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату в соответствии с прейскурантом платных услуг Управляющей организации по заявлению Собственника.

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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 в многоквартирном доме, 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. Ответственность за работы, выполненные на общем имуществе в многоквартирном доме, равно как и за последствия от некачественного выполнения таких работ, произведённых собственником собственными силами, без согласования с Управляющей организацией, несёт сам собственник.

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

6.9. 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 сетях холодного и горячего водоснабжения – от внешней стороны многоквартирного дома, 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 многоквартирного дома до входа канализации в гребёнку в жилое (нежилое) помещение;

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

**7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА,**

 **ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Договор вступает в силу с «\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 года.

7.2. Договор заключен сроком на \_\_\_ (\_\_\_\_) года.

 При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие предусмотрены Договором.

 Заявление о прекращении действия Договора в связи с окончанием его срока подается председателем Совета МКД либо лицом из числа Собственников, уполномоченного общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, за два месяца до окончания срока действия Договора, на основании принятого на общем собрании собственников решения о прекращении действия Договора.

 В случае отказа от пролонгации Договора Управляющая организация не позднее, чем за два месяца до истечения срока действия Договора, уведомляет о своем отказе совет МКД либо Собственников путем направления заказным письмом или вручения под роспись уведомления об отказе от пролонгации Договора.

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

7.4. 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).

7.5. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.5.1. в одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственников. Основанием для расторжения Договора по инициативе Собственников является поступление в адрес Управляющей организации от председателя совета МКД либо лица из числа Собственников, уполномоченного общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, письменного уведомления о принятом на общем собрании Собственников решении с приложением копии этого решения. В этом случае Договор прекращает свое действие по истечение двух месяцев со дня получения Управляющей организации уведомления, предусмотренного настоящим пунктом Договора;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственники помещений должен быть предупреждены не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению, в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

7.5.2. по письменному соглашению Сторон. Соглашение Сторон о расторжении Договора считается действительным при условии его утверждения на общем собрании Собственников.

7.5.3. В судебном порядке.

7.5.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.5.5. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях обстоятельствам.

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

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

7.8. 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.

**9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

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

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

 9.4. Настоящий договор составлен в количестве 2-х экземпляров имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у председателя Совета МКД, второй – у Управляющей организации.

 9.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются Приложения:

Приложение № 1. «Состав общего имущества МКД»;

Приложение № 2. «Перечень услуг по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества, срок их выполнения и стоимость услуг»;

Приложение № 3. «Перечень коммунальных услуг, тарифы на оплату коммунальных услуг»;

Приложение № 4. «Параметры качества предоставления коммунальных услуг».

Приложение № 5. «Сроки устранения неисправностей конструктивных элементов и оборудования в многоквартирном доме»;

Приложение № 6. «Перечень технической документации на МКД и иных связанных с управлением МКД документов».

**10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация:****ООО «СТРОЙКОМСЕРВИС»**675000 Амурская область, г. Благовещенск, ул. Горького,242.ИНН/КПП 2801197070/280101001ОГРН 1142801005489р/с 40702810003000031874к/с 30101810600000000608 в Дальневосточном банке ОАО «Сбербанк России» г. ХабаровскБИК 040813608Тел.: +7 (4162) 66-02-01; 66-39-30Сайт в сети Интернет: www.sksblg.ruГенеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Э.С. Грачёв/ | **Собственники:****в лице Председателя Совета многоквартирного дома** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Протокола \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**Паспорт: серия \_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Адрес: Амурская область, г. Благовещенск, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Тел.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**/ |

 **Приложение № 1**

 **к Договору управления МКД от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 г.**

**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/ | **Собственники:**в лице Председателя Совета МКД, действующего на основании Протокола \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / |

**Приложение № 2**

 **к Договору управления МКД от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 г.**

**Перечень работ и услуг**

**по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества,**

**периодичность их выполнения и стоимость.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п\п** | **Наименование услуг / работ** | **Периодичность выполнения работ (объём оказания услуг)** | **Цена руб./м2 общ.пл.****в месяц** |
| **1. Перечень услуг по управлению** |
| 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, переданное на управление  | Постоянно |
| 1.4. | Проведение комиссионных 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 текущему и 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 (платёжными Агентами) | Постоянно(1-3 % от общего объёма ЖКУ) |
| 1.9. | Принятие мер по взысканию образовавшейся задолженностей по оплате за предоставленные коммунальные услуги содержание и ремонт общего имущества | По мере образования 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, приём граждан. | 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 |
| 1.15. | Осуществление раскрытия информации о деятельности по управлению МКД в соответствие с действующим законодательством РФ | Постоянно |
| **2. Санитарное содержание придомовой территории и мест общего пользования** |
| **2.1.** | ***Уборка придомовой территории***: |  |
| 2.1.1. | Подметание придомовой территории, уборка крупного мусора с газонов, очистка урн | 6 раз в неделю |  |
| 2.1.2. | Выкашивание травы на газонах в летний период | По мере необходимости |
| 2.1.3. | Очистка приямков в летний период | 1 раз в месяц |
| 2.1.4. | Сдвигание и подметание снега при снегопаде, ликвидация скользкости при отсутствии снегопадов и после выпадения снега. | По мере необходимости |
| 2.1.5. | Уборка и вывоз уплотнённого снега и наледи с тротуаров и проездов с усовершенствованным покрытием | По мере необходимости |
| **2.2.** | ***Уборка подъездов*** |  |
| 2.2.1. | Влажная уборка помещений. |  |
| 2.2.2. | Сухая уборка (подметание), вынос мусора |  |
| 2.2.3. | Комплексная уборка подъездов (мытьё окон, панелей, подоконников, перил лестниц, дверей, почтовых ящиков, обметание стен и потолка от пыли) |  |
| **3. Содержание и текущий ремонт системы холодного водоснабжения** |
| 3.1. | Обслуживание и проверка вентиля и задвижки ХВС | 1 раз в год |  |
| 3.2. | Плановая ревизия вентилей ХВС (уплотнение сгонов, устранение течи и т.д.) |
| 3.3. | Плановая ревизия задвижек ХВС (уплотнение соединений, набивка сальников) |
| 3.4. | Прочистка фильтра ХВС |
| 3.5. | Снятие показаний и обслуживание ОДПУ  | Ежемесячно |
| 3.6. | Непредвиденные ремонтные работы, аварийные замены элементов оборудования | По мере необходимости |
| **4. Содержание и текущий ремонт системы горячего водоснабжения** |
| 4.1. | Обслуживание и проверка вентиля и задвижки ГВС | 1 раз в год |  |
| 4.2. | Плановая ревизия вентилей ГВС (уплотнение сгонов, устранение течи и т.д.) |
| 4.3. | Плановая ревизия задвижек ГВС (уплотнение соединений, набивка сальников) |
| 4.4. | Прочистка фильтра ГВС |
| 4.5. | Мелкий ремонт теплоизоляции трубопровода ГВС |
| 4.6. | Непредвиденные ремонтные работы, аварийные замены элементов оборудования | По мере необходимости |
| **5. Содержание и текущий ремонт системы канализации** |
| 5.1. | Осмотр системы канализации | 2 раза в год |  |
| 5.2. | Пропарка канализационных сетей и выпусков | 1 раз в год |
| 5.3. | Прочистка канализационных сетей | По мере необходимости |
| 5.4. | Непредвиденные ремонтные работы, аварийные замены элементов оборудования |
| **6. Содержание и текущий ремонт системы отопления** |
| 6.1. | Обслуживание и проверка вентиля и задвижки отопления | 1 раз в год |  |
| 6.2. | Плановая ревизия вентиля отопления (уплотнение сгонов, устранение течи и т.д.) |
| 6.3. | Плановая ревизия задвижек отопления (набивка сальников, уплотнение соединений) |
| 6.4. | Осмотр и ревизия приборов автоматизации теплового пункта |
| 6.5. | Обслуживание и прочистка водоподогревателя | 2 раза в год |
| 6.6. | Промывка системы отопления | 1 раз в год |
| 6.7. | Установка сужающего устройства |
| 6.8. | Герметизация теплового ввода здания |
| 6.9. | Опрессовка трубопровода теплового узла |
| 6.10. | Регулировка и наладка элеваторного узла  |
| 6.11. | Ремонт теплоизоляции трубопровода отопления |
| 6.12. | Сдача ТУ инспекции теплоснабжающей организации |  |
| 6.13. | Запуск системы отопления | 1 раз в год |
| 6.14. | Ликвидация воздушных пробок в системе отопления | Постоянно  |
| 6.15. | Снятие параметров теплового узла |
| 6.16. | Прочистка грязевиков и фильтров |
| 6.17. | Снятие показаний и обслуживание ОДПУ | Ежемесячно |
| 6.18. | Непредвиденные ремонтные работы, аварийные замены элементов оборудования | По мере необходимости |
| **7. Содержание и текущий ремонт системы электроснабжения** |
| 7.1. | Планово-профилактический ремонт поэтажных щитов (без замены автоматов), вводно-распределительного устройства и рубильников | 1 раз в год |  |
| 7.2. | Ремонт распределительных коробок |
| 7.3. | Замеры сопротивления изоляции проводов в МОП |
| 7.4.  | Замена электропатронов  |
| 7.5. | Осмотр линий электрических сетей, арматуры и электрооборудования | 2 раза в год |
| 7.5. | Укрепление ослабленных участков наружной электропроводки | По мере необходимости |
| 7.6. | Замены ламп и светильников в МОП |
| 7.7. | Снятие показаний и обслуживание ОДПУ | Ежемесячно |
| 7.8. | Непредвиденные ремонтные работы, аварийные замены элементов оборудования | По мере необходимости |
| **8. Содержание и текущий ремонт конструктивных элементов и объектов благоустройства** |
| **8.1.** | ***Кровля*** |  |
| 8.1.1. | Очистка кровли от мусора с прочисткой воронок ливневой канализации | 1 раз в год |  |
| 8.1.2. | Очистка чердаков от мусора |
| 8.1.3. | Очистка кровли от снега и наледи, скалывание сосулек |
| 8.1.4. | Укрепление водосточных труб, колен и воронок, смена частей водосточных труб |
| 8.1.5. | Мелкий ремонт конька |
| 8.1.6. | Мелкий ремонт кровли (мягкой, шиферной, металлической) |
| **8.2.** | ***Фундамент, стены, фасады, перекрытия*** |  |
| 8.2.1. | Проверка состояния и выявление видимых повреждений, закрытие и открытие продухов в цоколях здания | 2 раза в год |  |
| 8.2.2 | Мелкий ремонт фасада, приямков | 1 раз в год |
| 8.2.3. | Ремонт покрытий стен и потолков в подъездах  |
| **8.3.** | ***Вентиляция*** |  |
| 8.3.1. | Проверка наличия тяги вентиляционных каналов | 1 раз в год |  |
| 8.3.2. | Прочистка вентиляционных каналов | По мере необходимости |
| **9. Аварийно-диспетчерское обслуживание** |
|  | Устранение аварийных ситуаций на объектах водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, электроснабжения. Круглосуточная аварийно-диспетчерская служба 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. | Круглосуточно |  |
| **ИТОГО** |  |  |
| **10. 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/ | **Собственники:**в лице Председателя Совета МКД, действующего на основании Протокола \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

**Приложение № 3**

 **к Договору управления МКД от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 г.**

**Перечень коммунальных услуг**

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

Объем коммунальных услуг определяются индивидуально для каждого многоквартирного дома в соответствии с технической документации о возможности потребления того или иного вида коммунальной услуги.

**Тарифы на оплату коммунальных услуг в многоквартирном доме на 2016 год**

**Отопление – 1589,72 руб./Гкал.** (Приказ управления государственного регулирования цен и тарифов Амурской области от 19.12.2014 г. №177-пр/т "Об установлении тарифов на тепловую энергию, отпускаемую энергоснабжающими организациями на 2014-2015 гг.");

**Горячее водоснабжение - 1589,72 руб./ Гкал** (Приказ управления государственного регулирования цен и тарифов Амурской области от 19.12.2014 г. №177-пр/т "Об установлении тарифов на тепловую энергию, отпускаемую энергоснабжающими организациями на 2014-2015 гг.");

**Холодное водоснабжение – 23,78 руб./м.куб.** (Приказ управления государственного регулирования цен и тарифов Амурской области от 19.12.2014 г. №174-пр/в "Об установлении тарифов в сфере холодного водоснабжения, водоотведения для потребителей ОАО "Амурские коммунальные системы (г. Благовещенск) на 2015 год");

**Водоотведение- 24,61 руб./м.куб.** (Приказ управления государственного регулирования цен и тарифов Амурской области от 19.12.2014 г. №174-пр/в "Об установлении тарифов в сфере холодного водоснабжения, водоотведения для потребителей ОАО "Амурские коммунальные системы (г. Благовещенск) на 2015 год");

**Электрическая энергия (в домах, оборудованных электроплитами) – 2,36 руб./кВт.ч.** (Приказ управления государственного регулирования цен и тарифов Амурской области от 19.12.2014 г. №181-пр/э "Об установлении цен (тарифов) на электрическую энергию для населения и приравненными к нему категориям потребителей по Амурской области на 2015 год").

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация:**ООО «СТРОЙКОМСЕРВИС»Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Э.С. Грачёв/ | **Собственники:**в лице Председателя Совета МКД, действующего на основании Протокола \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / |

**Приложение № 4**

**к Договору управления МКД от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 г.**

**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 водоснабжение в течение года  | допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа единовременно, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа | за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды размер ежемесячной платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, - с учетом положений пункта 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам |
| 2. Постоянное соответствие состава и свойств воды санитарным нормам и правилам СанПиН 2.1.4.1074-01«Питьевая вода. Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества» | отклонение состава и свойств холодной воды от санитарных норм и правил не допускается | при несоответствии состава и свойств воды санитарным нормам и правилам плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) |
| 3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: в многоквартирных домах и жилых домах от 0,03 МПа(0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см) | отклонение давления не допускается | за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер ежемесячной платы снижается на 0,1 процента; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) |
| **II. Горячее водоснабжение** |
| 4. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года | Допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; 4 часа единовременно, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа; для проведения 1 раз в год профилактических работ в соответствии с пунктом 10 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам | за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимый период перерыва подачи воды, размер ежемесячной платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, - с учетом положений пункта 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам |
| 5. Обеспечение температуры горячей воды в точке разбора: не менее 60 град C - для открытых систем централизованного теплоснабжения; не менее 50 град. C - для закрытых систем централизованного теплоснабжения; не более 75 град. C - для любых систем теплоснабжения | допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора 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 град. C снижения температуры свыше допустимых отклонений размер платы снижается на 0,1 процента за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности нарушения; при снижении температуры горячей воды ниже 40 град. C оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду |
| 6. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды санитарным нормам и правилам | отклонение состава и свойств горячей воды от санитарных норм и правил не допускается | при несоответствии состава и свойств воды санитарным нормам и правилам плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) |
| 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) | отклонение давления не допускается | за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер ежемесячной платы снижается на 0,1 процента; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) |
| **III. Водоотведение** |
| 8. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года | допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; 4 часа единовременно (в том числе при аварии) | за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения, размер платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, - с учетом положений пункта 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам |
| **IV. Электроснабжение** |
| 9. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года | допустимая продолжительность перерыва электроснабжения <\*>:2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; 24 часа - при наличии одного источника питания | за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения(суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, - с учетом положений пункта 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам |
| 10. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам | отклонение напряжения, частоты от действующих федеральных стандартов не допускается | за каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период), размер платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, - с учетом положений пункта 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам |
| **V. Отопление** |
| 11. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода | допустимая продолжительность перерыва отопления не более 24 часов(суммарно) в течение одного месяца; не более 16 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от12 град. C до нормативной; не более 8 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от10 град. C до12 град. C; не более 4 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 8 град. C до 10 град. C | за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления, размер ежемесячной платы снижается на0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, - с учетом положений пункта 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам |
| 12. Обеспечение температуры воздуха <\*\*>: в жилых помещениях - не ниже +18 град C (в угловых комнатах - +20 град. C), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) - -31 град. C и ниже - +20(+22) град. C; в других помещениях - в соответствии с ГОСТом Р 51617-2000.  | 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 за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается: на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры; на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из нормативов потребления коммунальных услуг при отсутствии приборов учета), за каждый градус отклонения температуры |
| 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 более 1 МПа (10 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 | отклонение давления более установленных значений не допускается | за каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества(независимо от показаний приборов учета) |

<\*> Перерыв электроснабжения не допускается, если он может повлечь отключение насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

<\*\*> Указанные требования применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация:**ООО «СТРОЙКОМСЕРВИС»Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Э.С. Грачёв/ | **Собственники:**в лице Председателя Совета МКД, действующего на основании Протокола \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / |

 **Приложение № 5**

**к Договору управления МКД «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 г.**

**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 суток |
| Течь в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков | Не более суток |
| Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей отопления, централизованного газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами) | Немедленно |
| Повреждение одного из кабелей внутридомовой системы электроснабжения, питающих многоквартирный дом, отключение системы питания жилого дома или силового электрооборудования | В течение 2 часов |
| Неисправности во вводно-распределительном устройстве внутридомовой системы электроснабжения, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников | В течение 3 часов |
| Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий внутридомовой системы электроснабжения | В течение 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 и их креплений (водосточных труб, воронок, колен, отводов и пр.)  | Не более 5 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 суток (с немедленным ограждением опасной зоны) |
| Нарушение связи наружной облицовки и других архитектурных элементов со стенами | Не более суток (с немедленным принятием мер безопасности) |
| Не плотность в каналах систем вентиляции и кондиционирования, дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами | Не более суток |
| Разбитые стекла окон и дверей помещений общего пользования и сорванные створки оконных переплетов, форточек | В зимнее время- не более сутокВ летнее время- не более 3 суток |
| Неисправности дверных заполнений (входные двери в подъездах) | Не более 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 санузлах | Не более 3 суток |
| Неисправности лифта | Не более суток |
| Неисправности в системе освещения помещений общего пользования (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников) | Не более 7 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/ | **Собственники:**в лице Председателя Совета МКД, действующего на основании Протокола \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / |

 **Приложение № 6**

**к Договору управления МКД от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 г.**

**Перечень технической документации на МКД**

**и иных связанных с управлением МКД документов**

1.

2.

3.

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация:**ООО «СТРОЙКОМСЕРВИС»Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Э.С. Грачёв/ | **Собственники:**в лице Председателя Совета МКД, действующего на основании Протокола \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / |