договор управления

многоквартирным Домом

 № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**с. Долгодеревенское "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_ г.**

 **Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Стройгарант», именуемое в дальнейшем Управляющая организация, в лице директора Корчак Сергея Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и**

**1.(ФИО) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ документ, устанавливающий право собственности на жилое/нежилое помещение: серия \_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г., выданного: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**2.(ФИО) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ документ, устанавливающий право собственности на жилое/нежилое помещение: серия \_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г., выданного: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**3.(ФИО) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ документ, устанавливающий право собственности на жилое/нежилое помещение: серия \_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г., выданного: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**4.(ФИО) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ документ, устанавливающий право собственности на жилое/нежилое помещение: серия \_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г., выданного: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

 **являющ\_\_\_\_\_\_ Собственником (ами) нежилого (ых) помещения(й), квартир(ы) №\_\_\_\_\_\_\_, комнат(ы) в коммунальной квартире №\_\_\_\_\_\_ общей площадью\_\_\_\_\_ кв.м , жилой площадью \_\_\_\_\_ кв.м, \_\_\_\_\_ этажного Многоквартирного дома по адресу: Челябинская обл., Сосновский р-н, с. Долгодеревенское, ул. (пер.) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , д. № \_\_\_\_\_\_.**

 **или представитель Собственника в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,**

**действующего в соответствии с полномочиями, основанными на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**(наименование Федерального закона, акта уполномоченного на то государственного органа либо доверенности, оформленной в соответствии с требованиями п.п. 4 и 5 ст. 185 ГК РФ или удостоверенной нотариально)**

**именуемые далее Стороны, заключили настоящий Договор управления Многоквартирным Домом (далее по тексту МКД) о нижеследующем:**

1. Общие положения.

**1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с п.1 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации ина основании решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме, указанного в протоколе № \_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г. и хранящегося по адресу: Челябинская обл., Сосновский р-н, с. Долгодеревенское, пер. Школьный, д. 5*.***

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

**1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном Доме, утверждёнными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, иными нормативными и правовыми актами.**

**ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ**

**МКД - Многоквартирный дом**

**Услуга "Управление многоквартирным Домом" – деятельность, направленная на планирование, организацию, а также контроль за выполнением работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг для создания, поддержания благоприятных и безопасных условий проживания граждан и деятельности организаций.**

**Управляющая организация - юридическое лицо, выполняющее функции по управлению, организации работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, а также предоставлению коммунальных услуг.**

**Собственник – субъект гражданского права, право собственности которого зарегистрировано в установленном порядке на помещение в многоквартирном Доме.**

**Законные пользователи помещений МКД – собственники жилых помещений, наниматели жилых помещений, иные постоянно или временно зарегистрированные на законных основаниях в жилом помещении МКД граждане, а также собственники и арендаторы нежилых помещений МКД.**

**Полномочный представитель собственников (законных пользователей помещений) – представитель собственников помещений МКД, (члены правления, председатель Домового комитета, либо иного органа самоуправления жителей, либо старшие по подъезду), уполномоченный решением общего собрания на контроль исполнения Управляющей организацией ее обязательств по Договору и действующий от имени собственников жилых помещений многоквартирного дома на основании Устава органа самоуправления без оформления доверенности и другие лица, оформившие доверенность в простой письменной форме, на представление интересов собственника перед Управляющей организацией в рамках настоящего Договора.**

**Доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника в доме) – доля, определяемая отношением общей площади жилых или нежилых помещений многоквартирного дома, принадлежащих Собственнику, к сумме общих площадей всех жилых и нежилых помещений в доме.**

**Плата по Договору – плата за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также плата за услуги по управлению МКД, устанавливаемая пропорционально доле занимаемой собственником общей площади жилого помещения, и исчисляемая за 1 кв. м. общей площади жилого или нежилого помещения. Услуги по управлению МКД не выделяются в едином платёжном документе, а входят в статью «Содержание и ремонт жил. фонда». Плата по Договору включает в себя также оплату коммунальных и других предоставляемых в соответствии с настоящим Договором услуг.**

**Содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс работ и услуг по поддержанию исправного состояния общего имущества МКД, наладке и регулировке инженерных систем и коммуникаций МКД:**

**- санитарное содержание мест общего пользования (уборка лестничных клеток, чердаков и подвалов);**

**- вывоз мусора;**

**- аварийно-диспетчерское обслуживание;**

**- сезонная эксплуатация многоквартирных домов, планово-предупредительные работы, текущий ремонт общего имущества МКД;**

**- техническое обслуживание коммуникаций и инженерного оборудования (в т. ч. систем противопожарной защиты, вентиляционных каналов, расширительных баков, электроплит, газового оборудования (если установлено)), относящихся к общему имуществу МКД.**

1. Предмет Договора.

**2.1. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в МКД, а также предоставления коммунальных услуг (водоотведение) *-* Собственникам помещений, другим законным пользователям помещений и иным гражданам, проживающим в МКД.**

**2****.2. Управляющая организация по заданию Собственника в соответствии с приложениями к настоящему Договору, указанными в п. 3.1.2, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД по адресу: Челябинская обл., Сосновский р-н, с. Долгодеревенское, ул. (пер.) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д \_\_\_\_,предоставлять коммунальные услуги Собственнику (а также членам семьи Собственника, арендаторам и другим законным пользователям помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.**

**Вопросы капитального ремонта МКД регулируются отдельным договором, при наличии решения общего собрания собственников, принятого большинством (не менее двух третий голосов) от общего числа собственников помещений в МКД.**

3. Права и обязанности Сторон.

**3.1. Управляющая организация обязана:**

**3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом МКД в соответствии с условиями и целями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника, в соответствии с целями, указанными в п. 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.**

**3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в МКД в соответствии с П**риложениями № 1 **и № 2 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счёт.**

**3.1.3.** **Предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещения(й) и другим законным пользователям помещений в МКДв соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утверждёнными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объёме, в том числе: водоотведение.**

**3.1.3.1.Для этого от своего имени и за свой счёт заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями. Вести учет, а также осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг и их исполнением.**

**3.1.4. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда, и т.п.), предусмотренные решением общего собрания собственников помещений МКД или определённые по результатам открытого конкурса.**

**3.1.5. Информировать собственников помещений о заключеннии указанных в п.п. 3.1.3 и 3.1.4. договоров и порядке оплаты коммунальных услуг.**

**3.1.6. Принимать от Собственника плату по Договору. По распоряжению Собственника, отражённому в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех арендаторов и иных пользователей помещений Собственника.**

**3.1.7. Требовать в соответствии с п.4 ст. 155 ЖК РФ, от Собственника помещения в случае установления им платы арендатору или иному пользователю меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты им оставшейся части в согласованном порядке.**

**3.1.8. Требовать платы от Собственника с учётом прав и обязанностей.**

**3.1.9. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание МКД. Устранять аварии и их последствия, если авария возникла на системах общедомового имущества. Выполнять заявки Собственника и иных законных пользователей помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.**

**3.1.10. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению - в течение 60 минут с момента поступления заявки по телефону. Телефонная заявка подлежит обязательной фиксации в книге учёта обращений. Диспетчер, принявший заявку, обязан чётко сообщить её номер, свою фамилию, имя, отчество и должность.**

**3.1.11. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее управляющей организации, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние МКД, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.**

**3.1.12. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учёт, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учёт устранения указанных недостатков, проводить систематический анализ указанных обращений*.* Не позднее 30 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.**

**3.1.13. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путём размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения – немедленно.**

**3.1.14. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещений о причинах нарушения путём размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчёт платы за текущий месяц.**

**3.1.15. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчёт платы за коммунальные услуги в соответствии с п. 3.4.4. настоящего Договора.**

**3.1.16. В течение действия указанных в Приложении № 2 гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счёт устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, нанимателем илииным законным пользователем помещения(й).Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.**

**3.1.17. Информировать Собственника об изменении размера платы по Договору, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, не позднее 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные и другие услуги, но не позже даты выставления платёжных документов.**

**3.1.18.** **Обеспечить доставку собственникам платежных документов не позднее 10 числа месяца****, следующего за оплачиваемым.**

**3.1.19.** **Обеспечить Собственника информацией о телефонах диспетчерских и аварийных служб путём их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах МКД.**

**3.1.20. Обеспечить по требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счёта и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.**

**3.1.21. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД.**

**3.1.22. По требованию Собственника, и других законных пользователей помещенийпроизводить сверку платы по Договору, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы за коммунальные услуги с учётом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором.**

**3.1.23. Предоставлять Собственнику отчёт о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истёкшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год – не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. Отчёт предоставляется на общем собрании Собственников помещений, в случае проведения общего собрания в заочной форме – в письменном виде по требованию Собственника. Отчёт размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определённых решением общего собрания Собственников помещений.**

**3.1.24. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу МКД или помещению(ям) Собственника.**

**3.1.25. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать её иным лицам, в т.ч. организациям) без письменного разрешения Собственника помещения или наличия другого законного основания.**

**3.1.26. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.**

**3.1.27. Предоставлять в течение 1 (одного) месяца Собственнику или уполномоченным им лицам по их письменным запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления МКД, содержания и текущего ремонта общего имущества.**

**3.1.28. Не допускать распоряжения и использованияобщего имущества собственников помещений в МКД без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае решения общего собрания собственников помещений о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части (в т.ч. сдачи в аренду рекламных мест на доме), заключать соответствующие договоры на условиях, предварительно согласованных с полномочным представителем собственников. Средства, поступившие на счёт Управляющей организации от использования общего имущества собственников, должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ или на содержание и текущий ремонт общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.**

**3.1.29. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора вновь выбранной собственниками управляющей организации.**

**Произвести выверку расчётов по платежам, внесённым собственниками помещений МКД в счёт обязательств по настоящему Договору; составить Акт выверки произведённых собтвенникам начислений и осуществленных ими оплат и по Акту приёма-передачи, передать названный Акт выверки вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, в случае непосредственного управления МКД собственниками помещений в доме, - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления МКД. Расчёты по актам выверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору.**

**3.2. Управляющая организация вправе:**

**3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору (за исключением обязанностей, вытекающих из п.п. 3.1.6, 4.17).**

**3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, о количестве проживающих в жилом помещении собственника, проводить перерасчёт размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству проживающих в соответствии с положениями п.п. 4.3., 4.4. настоящего Договора.**

**3.2.3. Взыскивать с должников сумму неплатежей и ущерба, нанесённого несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.**

**3.2.4. Ежегодно готовить предложения в виде годового плана по содержанию и ремонту общего имущества МКД на основании перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение общего собрания собственников помещений.**

**3.2.5. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору третьим лицам.**

**3.3 . Собственник обязан:**

**3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату по Договору.Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).**

**3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в МКД сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения Собственника при его отсутствии более 24 часов.**

**3.3.3. Соблюдать "Правила пользования жилыми помещениями", и "Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме", утвержденные Правительством Российской Федерации, в том числе:**

**а) не производить перенос и нарушение инженерных сетей (водоснабжения, водоотведения, отопления и вентиляции);**

**б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;**

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

**г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);**

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

**е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;**

**ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества МКД;**

**з)) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 час. до 7.00 час. Производить ремонтные работы, связанные с повышенным шумом, только с 8.00 час до 20.00 час. по рабочим дням;**

**л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.**

**3.3.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.**

**3****.3.5.** **Предоставлять Управляющей организации в течение трёх рабочих дней сведения:**

 **- о заключенных договорах (аренды), по которым обязанность по внесению платы по Договору Управляющей организации возложена Собственником на арендатора с указанием Ф.И.О. арендатора (оформившей право аренды), о смене арендатора;**

**- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчёта размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);**

**- об изменении объёмов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчётным путем объёмов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчёта размера их оплаты (собственники нежилых помещений).**

**3.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а для выполнения работ по ликвидации аварий - в любое время.**

**3.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.**

**3.3.8. Выполнять в принадлежащих ему помещениях предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.**

**3.3.9. Своевременно, за свой счет производить текущий ремонт и устранять повреждения своего помещения, а также производить ремонт либо замену неисправного санитарно-технического или другого оборудования в границах своей эксплуатационной ответственности.**

**3.3.10.Бережно относиться и сохранять общее имущество МКД и возмещать материальный ущерб, нанесённый общедомовому имуществу собственником, несовершеннолетними членами его семьи или их гостями.**

**3.4.** **Собственник вправе:**

**3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.**

**3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов с оформлением соответствующего письменного поручения собственника.**

**3.4.3. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД в соответствии с п. 4.11. настоящего Договора.**

**3.4.4. Требовать изменения 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 Правительством Российской Федерации.**

**3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения ущерба и убытков, причинённых вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.**

**3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчёта о выполнении настоящего Договора в соответствии с п. 3.1.23 настоящего Договора и приходно-расходной сметы на следующий год в соответствии с п. 3.2.4. Договора.**

**3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наём/аренду.**

**3.4.8 Собственник уполномочивает Управляющую организацию получать бюджетные средства и иные платежи (субсидию из бюджета на содержание и текущий ремонт общего имущества МКД), использовать их по целевому назначению и ежеквартально отчитываться перед вышестоящими органами за их расходование.**

4. Цена Договора и порядок расчётов.

**4.1. Размер платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению и исчисляется за 1 кв.м общей площади жилого/нежилого помещения. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества может быть уменьшен для внесения Собственником в соответствии с Правилами содержания общего имущества в МКД, утверждёнными Правительством РФ, в порядке, установленном правовыми актами Администрации Сосновского муниципального района Челябинской области.**

**4.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с объёмами фактического потребления коммунальных услуг, зафиксированного общедомовыми или индивидуальными приборами учёта;**

**4.3. Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также коммунальные услуги устанавливается на основании тарифов, ежегодно утверждаемых нормативными актами Администрации Сосновского муниципального района Челябинской области.**

**4.4. Плата по Договору вносится Собственником ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.**

**4.5. Плата по Договору вносится в установленные настоящим договором сроки на основании платёжных документов. В случае предоставления платёжных документов позднее даты, определенной в п. 3.1.18 настоящего Договора, плата по Договору может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платёжного документа.**

**4.6. В платёжном документе, выставляемом Управляющей организацией указываются:расчётный счёт, на который вносится плата; площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; объём (количество) потреблённых коммунальных ресурсов; установленные тарифы на коммунальные услуги; размер платы за содержание и ремонт общего имущества МКД с учётом исполнения условий настоящего Договора; сумма перерасчёта, задолженности Собственника по оплатесодержания общего имущества МКД и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платёжном документе также указываются: суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату услуг и работ по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, а также коммунальных услуг, дата создания платёжного документа.**

**4.7. Не использование помещений собственниками не является основанием невнесения платы по Договору.**

**4.8. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учёта по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учётом перерасчёта платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.**

**4.9. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, указанных в Приложениях № 1 и № 2 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в МКД, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения, от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, в соответствии с Правилами содержания общего имущества в МКД, утверждёнными Правительством РФ.**

**В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами, в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в следующих месяцах при уведомлении Собственника. Вышеуказанные работы выполняются Управляющей организацией за отдельную плату по взаимному соглашению сторон при наличии Решения общего собрания собственников, принятого 2/3 голосов собственников в соответствии с п. 1, ст. 46 ЖК РФ.**

**4.10. Собственник или его наниматель вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении, с указанием причин.**

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

**4.12. 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 гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.**

**4.13. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.**

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

**4.14. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, за счёт Собственника или за счёт средств, выделяемых на эти цели из соответствующего бюджета.**

**4.14.1. Решение (п. 4.17.) принимается с учётом предложений Управляющей организации, предписаний уполномоченных органов местного самоуправления.**

**4.14.2. Решение (п.4.17) определяет необходимость капитального ремонта, срок начала капитального ремонта, необходимый объём работ, стоимость материалов, порядок финансирования ремонта, сроки возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.**

**4.15. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.**

**4.16. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.**

5. Ответственность сторон

**5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.**

**5.2. При проживании в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.**

**5.3. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, возникший в результате её действий или бездействий, причинённый имуществу Собственников в многоквартирном доме,в порядке установленном законодательством.**

**5.4. Собственник несёт материальную ответственность за ущерб, нанесённый общедомовому имуществу собственником, несовершеннолетними членами его семьи или его гостями.**

**5.5. Собственник, в соответствии с действующим законодательством, несёт ответственность за нарушение в принадлежащих ему помещениях МКД требований пожарной безопасности.**

6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией её обязательств

по Договору управления и порядок регистрации фактов нарушения условий настоящего Договора.

**6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными лицами в соответствии с их полномочиями.**

**6.1.1. Контроль осуществляется путём:**

**- получения от ответственных лиц Управляющей организации, не позднее 30 рабочих дней с даты обращения, информации о перечнях, объёмах, качестве и периодичности оказанных услуг и(или) выполненных работ;**

**- проверки объёмов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путём проведения соответствующей экспертизы);**

**- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;**

**- участия в приёмке всех видов работ, в том числе по подготовке МКД к сезонной эксплуатации;**

**- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;**

**- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями пп. 6.2-6.5 настоящего раздела Договора;**

**- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и нереагированию Управляющей организации на обращения Собственника, с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;**

* **обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции, согласно действующему законодательству.**

**6.2. В случае нарушения условий Договора по требованию любой из сторон составляется Акт о нарушениях, к которым относятся:**

**- нарушения качества услуг и работ по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД или предоставлению коммунальных услуг, а также причинение вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу МКД. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является Акт о нарушении условий Договора;**

**- неправомерные действия Собственника, противоречащие п. 3.3.3. настоящего Договора.**

**Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновения нарушения Акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.**

**6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трёх человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление и подписание Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии и считается действительным без подписи представителя Управляющей организации.**

**6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника ; описание (при наличии возможности фотографирование или видеосъёмка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника).**

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

1. Порядок изменения и расторжения договора

**7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Условия Договора могут быть изменены только по взаимному согласию Сторон при наличии соответствующего решения правомочного собрания собственников помещений МКД путем заключения дополнительного соглашения.**

**Настоящий договор может быть расторгнут:**

**7.1.1. В одностороннем порядке:**

 **а) по инициативе Собственника в случае:**

**- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, пожизненной ренты и пр.), путём уведомления Управляющей организации о произведённых действиях с помещением и приложением соответствующего документа;**

**- принятия общим собранием собственников помещений в МКД решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чём Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за три месяца до прекращения настоящего договора путём предоставления ей копии протокола решения общего собрания;**

**б) по инициативе Управляющей организации, о чём Собственник помещения должен быть предупреждён не позже, чем за три месяца до прекращения настоящего Договора, в случае, если МКД окажется в состоянии не пригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.**

**7.1.2. По соглашению Сторон.**

**7.1.3. В судебном порядке.**

**7.1.4. В случае смерти собственника со дня смерти.**

**7.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.**

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

**7.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы.**

**7.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через три месяца с момента направления другой Стороне письменного заявления за исключением случаев, указанных в абз.1 п/п а) пункта 7.1.1 настоящего Договора.**

**7.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.**

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

 **7.5. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведённых 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 счёт.**

1. Особые условия.

**8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путём переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.**

**8.2. Собственник может поручать Управляющей организации заключать договоры на дополнительные услуги, а полученные дополнительные денежные средства направлять не проведение работ по содержанию и ремонту общего имущества.**

**8.3. Собственник, подписывая настоящий договор, дает согласие на обработку и передачу третьим лицам его персональных данных в целях исполнения условий настоящего договора.**

1. Форс-мажор.

**9.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несёт ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.**

**9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причём ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.**

**9.3.** **Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.**

10. Срок действия Договора.

**10.1.** **Договор заключен на 1 (один) год и вступает в действие с момента его подписания*.***

**10.2. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продлённым на тот же срок и на тех же условиях.**

**Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 9 страницах и содержит 3 приложения на 3 страницах:**

**№ 1 Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме – 1л.;**

**№ 2 Перечень работ по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме – 1 л.;**

**№ 3 Акт разграничения ответственности за эксплуатацию коммуникаций внутри жилого помещения – 1 л.**

1. Реквизиты сторон

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник (представитель Собственника):****(ФИО) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_****Паспортные данные:** **паспорт серии\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан:** **(когда) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(кем)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_****(код подразделения) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_****Адрес регистрации:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_****Контактный телефон \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** **(подпись) (фамилия, инициалы)** | **Управляющая организация: ООО УК «Стройгарант»****Юридический адрес:** **456510, Россия, Челябинская обл., Сосновский р-н, с. Долгодеревенское, пер. Школьный, д. 5****Фактический адрес:** **456510, Россия, Челябинская обл., Сосновский р-н, с. Долгодеревенское, пер. Школьный, д. 5****Тел./ факс 8-351-44-2-27-05 Е-mail:** **ooo.stroygarant@list.ru****ИНН 7447211117 КПП 746001001 ОГРН 1127447008479** **к/сч 30101810700000000602 р/сч 40702810472000001585 БИК 047501602 в отделении №8597 СБЕРБАНКА РОССИИ г. Челябинск****Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Корчак С.А.** |

***Приложение №1***

***к договору управления многоквартирным домом***

***№ \_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_ г.***

**Перечень**

**услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№****п/п** | **Наименование работ** | **Периодичность** |
| **I. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора** |
| **1** | **Вывоз твердых бытовых отходов** | **ежедневно**  |
| **2** | **Вывоз крупногабаритного мусора** | **По мере необходимости** |
| **II. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации** |
| **3** | **Укрепление водосточных труб, колен и воронок** | **2 раза в год**  |
| **4** | **Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмостков** | **По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период** |
| **5** | **Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования.** | **По мере необходимости** |
| **6** | **Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей** | **В летний период**  |
| **7** | **-Ревизия запорной арматуры (ремонт, замена), восстановление тепловой изоляции системы** | **Ежегодно** |
| **8** | **- Промывка системы ЦО** | **По графику** |
| **9** | **-Опрессовка системы ЦО дома****- проверка манометров** | **ежегодно** |
| **III. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт** |
| **10** | **Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения, электротехнических устройств (ЖНМ-96-01/1)** | **Прочистка канализационного лежака** **1 раз в год.****Проверка исправности канализационных вытяжек** **1 раз в год.****Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах - 1 раз в год****Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов - 1 раз в год** |
| **11** | **Регулировка и наладка систем отопления** | **В период пробных топок**  |
| **12** | **Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности** | **Ежемесячно** |
| **IV. Устранение аварии и выполнение заявок населения** |
| **13** | **Устранение аварии (ЖНМ-96-01/3, ЖНМ-96-01/2)**  | **На системах водоснабжения, теплоснабжения в течение 180 минут; на системах канализации в течение 180 минут; на системах энергоснабжения в течение 120 минут после получения заявки диспетчером.**  |
| **14** | **Выполнение заявок населения (ЖНМ-96-01/5)** | **Протечка кровли - 1сутки,****нарушение водоотвода - 5суток,****замена разбитого стекла –** **в зимний период - 1 сутки;****в летний период – 3 суток,** **неисправность освещения мест общего пользования - 1 сутки,** **неисправность электрической проводки оборудования - 3часов,** **с момента получения заявки.** |
|  **V. Прочие услуги** |
| **15** | **Дератизация** | **ежемесячно** |
| **16** | **Дезинсекция** | **при поступлении заявки**  |
| **17** | **Санитарная очистка придомовой территории.**  | **в холодный период (уборка от снега и наледи площадки перед входом в подъезд, очистка - металлической решетки и приямка, уборка снега с тротуаров) – 1 раз в 2 суток.**  **в теплый период: (подметание территории, уборка газонов) – 1 раз в сутки.** |

* **Плата за содержание и текущий ремонт обще домового имущества, предусматривает оплату услуг по управлению, выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества дома.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**  | **ООО УК «Стройгарант»****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Корчак С.А./**  |

***Приложение 2***

 ***к договору управления многоквартирным домом***

***№ \_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_ г.***

 ***Перечень***

***работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***№******п/п*** | ***Наименование работ*** | ***Дата начала и завершения работ***  | ***Гарантийный срок на выполненные работы (лет)*** |
| ***1*** | ***Фундаменты*** |
| ***1.1*** | ***Устранение местных повреждений фундамента, вентиляционных продухов, отмостков и входов в подвалы*** |
| ***2*** | ***Стены и перегородки*** |
| ***2.1*** | ***Ремонт в подвалах, технических этажах, чердаках*** |
| ***2.2.*** | ***Внешние части многоквартирного дома, включая герметизация стыков и межпанельных швов, окраска, промывка фасадов и цоколей, замена и восстановление домовых знаков и уличных указателей*** |
| ***2.3*** | ***Ремонт отдельных участков в подъездах и иных помещения общего пользования, мусорных камерах по мере возникновения необходимости*** |
| ***3*** | ***Балконы, козырьки, лоджии***  |
| ***3.1*** | ***Ремонт отдельных участков по мере возникновения необходимости*** |
| ***4*** | ***Полы в помещениях общего пользования*** |
| ***4.1*** | ***Восстановление отдельных элементов по мере возникновения необходимости*** |
| ***5*** | ***Крыши*** |
| ***5.1*** | ***Ремонт отдельных участков крыш (15%)*** | ***с апреля******по сентябрь*** | ***1 год*** |
| ***6*** | ***Центральное отопление*** |
| ***6.1*** | ***Ремонт, замена запорной арматуры, восстановление*** ***типовой изоляции трубопроводов, проверка манометров*** | ***ежегодно*** |  |
| ***6.2*** | ***Промывка систем ЦО*** | ***по графику*** |  |
| ***6.3*** | ***Опрессовка системы ЦО дома*** | ***ежегодно*** |  |
| ***7*** | **Окна, двери в помещениях общего пользования** |
| **7.1** | **Ремонт входных дверей** | **с января****по декабрь** | **2 года** |
| **7.2** | **Ремонт и покраска окон в местах общего пользования**  | **с апреля  по октябрь** | **Ремонт круглогодичный покраска 1 раз в 5 лет** |
| **7.3** | **Текущий ремонт доводчиков** | **с января****по декабрь** | **1 год** |
| ***8*** | ***Лестницы*** |
| **8.1** | ***Восстановление или замена отдельных участков и элементов по мере возникновения необходимости*** |
| ***9*** | ***Системы холодного водоснабжения*** |
| ***9.1*** | ***Отключение и включение стояков, замена запорной арматуры восстановление работоспособности элементов водоснабжения,*** | **с января*****по декабрь*** | ***1 год*** |
| ***10*** | ***Горячее водоснабжение*** |
| ***10.1*** | ***Отключение и включение стояков, замена запорной арматуры, восстановление работоспособности элементов водоснабжения и тепловой изоляции***  | **с января*****по декабрь*** | ***1 год*** |
| ***11*** | ***Канализация*** |
| ***11.1*** | ***Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов системы канализации, в том числе ликвидация засоров по мере возникновения необходимости, за исключением засора внутриквартирного сантехоборудования*** |
| ***12*** | ***Система электроснабжения, освещение помещений общего пользования***  |
| ***12.1*** | ***По мере возникновения необходимости*** |
| ***13*** | ***Системы вентиляции, дымоудаления*** |
| ***13.1*** | ***Проверка и прочистка систем вентиляции и дымоудаления по письменным обращениям собственника*** |

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**  | **ООО УК «Стройгарант»****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Корчак С.А./**  |

***Приложение 3***

 ***к договору управления многоквартирным домом***

***№ \_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_ г.***

**Акт разграничения ответственности**

**за эксплуатацию коммуникаций внутри жилого помещения**

**1. По системам водоснабжения:**

**Управляющая организация несет ответственность за общедомовые стояки внутренней системы водоснабжения, обслуживающие свыше одной квартиры.**

**Потребитель несет ответственность за внутриквартирные трубопроводы жилого помещения от места врезки в стояки внутренней системы водоснабжения.**

**2. По системам водоотведения:**

**Управляющая организация несет ответственность за общедомовые стояки внутренней системы канализации, обслуживающие более одной квартиры.**

**Потребитель несет ответственность за внутриквартирные трубопроводы жилого помещения от места врезки в стояки внутренней системы канализации.**

**3. По системам теплоснабжения:**

**Управляющая организация несет ответственность за общедомовые стояки внутренней системы центрального отопления, обслуживающие свыше одной квартиры.**

**Потребитель несет ответственность от места врезки в стояки внутренней системы центрального отопления (в т.ч. отопительные приборы, запорно-регулирующая арматура).**

**4. По системам электроснабжения:**

**Управляющая организация несет ответственность за общедомовые стояки внутренней системы электроснабжения, обслуживающие свыше одной квартиры, до наконечника кабеля в этажном щитке включительно, подключенного к отключающему устройству перед электросчетчиком Потребителя.**

**Потребитель несет ответственность за внутриквартирные электрические сети от отключающего устройства перед электросчетчиком в этажном электрощите, в том числе за электросчетчик.**

**Настоящее приложение является неотъемлемой частью договора.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**  | **ООО УК «Стройгарант»****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Корчак С.А./**  |