**ДОГОВОР**

**управления многоквартирным домом**

г. Брянск « » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_г.

ООО «Управляющая компания Уютный Дом», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Скачковой Валентины Егоровны, действующей на основании Устава, и собственник помещения многоквартирного дома, расположенного по адресу: город Брянск, ул.(пер.) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом №\_\_\_\_, корпус\_\_\_\_\_, кв.№\_\_\_\_\_\_, общей площадью\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (ФИО собственника)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_именуемый в дальнейшем «Собственник» в соответствии со ст.162 Жилищного Кодекса Российской Федерации и на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол №\_\_\_\_\_\_от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_\_г.), заключили настоящий договор, именуемый в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Собственник поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязательство в течение согласованного срока за плату оказывать услуги, выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Брянск, ул.(пер.) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом №\_\_\_\_\_, корпус \_\_\_\_\_\_, предоставлять коммунальные и иные услуги, осуществлять иную направленную на достижение целей деятельность эффективного управления многоквартирным домом в пределах собранных с собственников денежных средств и в границах эксплуатационной ответственности (Приложение № 2 к настоящему Договору).

1.2. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Собственников помещений и должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования общим имуществом, предоставление коммунальных и иных услуг и работ в соответствии с действующими нормативными правовыми актами РФ.

1.3. Содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями нормативных правовых актов Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, а также с учетом минимального перечня работ и услуг необходимого для надлежащего содержания и текущего ремонта общего имущества дома.

1.4. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление по договору, указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.5. Перечень работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, периодичность его выполнения указан в Приложении № 3 к настоящему договор. Дополнительные виды работ и услуг не предусмотренные в Приложении № 3, формируются Управляющей организацией совместно с советом дома по результатам осмотра общего имущества дома с учетом конструктивных особенностей, состава имущества, степени физического износа, технического состояния в пределах поступивших средств на содержание и текущий ремонт многоквартирного дома.

1.6. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ и нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации.

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**2.1. Управляющая организация обязана:**

2.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора управления с « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ года, но не позднее даты заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов.

2.1.2. Осуществлять выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций и заключение с ними договоров, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора с наибольшей выгодой в интересах Собственников.

2.1.3. В рамках настоящего Договора предоставлять услуги(работы) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома надлежащего качества, с соблюдением нормативных правовых актов РФ.

2.1.4. Обеспечить предоставление Собственнику коммунальных услуг надлежащего качества и в необходимых для него объемах в соответствии с порядком предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ.

2.1.5. Обеспечить постоянную готовность внутридомовых инженерных систем и оборудования, относящихся к общему имуществу дома к предоставлению коммунальных услуг.

2.1.6. Организовать аварийное и диспетчерское обслуживание самостоятельно, либо путем заключения соответствующих договоров с иными организациями, осуществляющие данный вид деятельности, в целях незамедлительного устранения аварийных ситуаций на общем имуществе многоквартирного дома, оперативного приема заявок, а также устранения неисправностей общего имущества дома, расположенного в помещениях Собственника. Обеспечить информацией о телефонах диспетчерских (аварийных) служб путем размещения этой информации и объявлений на информационных стендах многоквартирного дома.

2.1.7. Предварительно уведомлять Собственника и лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, о проведении технических осмотров состояния внутриквартирного оборудования, предварительно согласовав сроки проведения указанных осмотров.

2.1.8. Осуществлять начисление Собственникам платежей за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги, сбор и перерасчет платежей с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам, не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем на условиях ( включая цену, тариф) и в порядке, установленных в решении общего собрания собственников помещения, в настоящем Договоре, а также в договорах- подряда ( в т.ч.по лифтам), нормативных правовых актов органов государственной власти Брянской области и местного самоуправления.

2.1.9. Все средства, поступающие от населения за коммунальные услуги (горячее и холодное водоснабжение, отопление и т.д.) незамедлительно перечислять на расчетный счет соответствующему поставщику коммунальной услуги, обеспечив контроль за их поступлением, не допуская нецелевое использование.

2.1.10. Информировать собственника об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, не позднее, чем за 10 дней до даты выставления платежных документов либо путем размещения соответствующей информации в общедоступном для каждого собственника месте.

2.1.11. Два раза в год (весна, осень) совместно с советом дома (или его представителями) проводить технические осмотры (в том числе внеочередные) общего имущества многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома. Обобщенные сведения о состоянии общего имущества дома отражать в его техническом паспорте и актах осмотра с составлением плана работ.

2.1.12. Совместно с советом дома формировать перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома, (в том числе внесение изменений и дополнений в утвержденный перечень работ и услуг), с указанием объемов, стоимости и сроков их выполнения, а также экономически обоснованных затрат на выполнение таких работ (услуг) в пределах поступивших средств на содержание и ремонт многоквартирного дома. Дополнительные виды услуг и работ, необходимые для надлежащего содержания и общего имущества дома оплачиваются из средств, поступивших на содержание и текущий ремонт многоквартирного дома.

2.1.13. Ежемесячно оформлять акты выполненных работ и оказанных услуг.

2.1.14. Обеспечить  ведение реестра собственников (нанимателей) помещений в многоквартирном доме и осуществлять действия для регистрационного учета граждан по месту пребывания и месту жительства. Хранить копии правоустанавливающих документов на помещения, а также документов, являющихся основанием для использования гражданами помещений в многоквартирном жилом доме, переданных собственниками договоров, с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных**.**

2.1.15. Выдавать Собственникам справки и иные документы в пределах своих полномочий на возмездной основе, для льготников, инвалидов, участников ВОВ и многодетных семей на безвозмездной основе.

2.1.16. Совместно с представителями совета дома принять по акту приема-передачи у ранее действующей управляющей компании техническую документацию и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, а в случае отсутствия при приеме необходимых документов - истребовать недостающую документацию в порядке, установленном действующими нормативными правовыми РФ.

2.1.17. Представлять интересы Собственника по предмету Договора, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях независимо от организационно-правовой формы собственности и ведомственной принадлежности.

2.1.18. Вести учет обращений (заявлений, жалоб, требований, претензий и т.д.) Собственников в отдельном специальном журнале и сообщать заявителю порядковый номер записи, время и фамилию лица, принявшего заявку, принимать необходимые меры по их разрешению.

2.1.19. Ежеквартально представлять письменный отчет совету дома о выполнении условий Договора управления многоквартирным домом за отчетный период до 25 числа после окончания отчетного периода. Представлять годовой отчет о выполнении предмета настоящего договора не позднее 01 марта года следующего за отчетным периодом. Собственникам отчеты предоставляются по форме, определенной в Приложении № 4 путем их размещения на информационных стендах в многоквартирном доме.

2.1.20. Принимать меры и реализовывать мероприятия (в том числе при заключении договоров с подрядными организациями)по снижению расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, проведению мероприятий по ресурсосбережению в рамках действующего законодательства РФ.

2.1.21. Совместно с советом дома устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями с составлением актов и принятием соответствующих мер в соответствии с действующими нормативными правовыми актами РФ. Указанный акт является основанием для дальнейшего уменьшения размера платы за коммунальные услуги.

2.1.22. Вести лицевые счета собственников, отдельный лицевой счет дома, в том числе поступающих средств за жилищные и коммунальные услуги, от использования общего имущества дома и прочих услуг. Контролировать поступления платежей и их эффективное расходование на жилищные и коммунальные услуги.

2.1.23. Самостоятельно, т.е. специалистами Управляющей организации выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома в рамках настоящего договора. В случае необходимости - заключать договоры со специализированными предприятиями, имеющие квалифицированных специалистов, необходимые навыки и оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по ремонту общего имущества дома на экономически выгодных условиях для Собственника многоквартирного дома и в соответствии с требованиями указанными в п. 2.1.2.

2.1.24. Соблюдать нормативные сроки устранения неисправностей общего имущества многоквартирного дома с учетом требований правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда.

2.1.25. Осуществлять контроль за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества.

2.1.26. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных видов работ (услуг) устранять недостатки и дефекты выполненных работ (в том числе подрядными организациями), выявленные в процессе

эксплуатации Собственником, нанимателем или иным пользователем помещений.

2.1.27. Вести претензионную, исковую работу, с возможностью привлечения третьих лиц, при выявлении нарушений исполнителями услуг (в том числе коммунальных услуг) и работ, обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

2.1.28. Осуществлять ввод в эксплуатацию индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов (включая пломбировку, снятие показаний, составление акта и прочее), принадлежащих Собственнику всеми заинтересованными лицами на безвозмездной основе.

2.1.29. Устанавливать факты причинения вреда имуществу Собственников с обязательным составлением актов, которые являются единственным способом фиксирования количества и объема повреждений. Указанные акты составляются в течение 24 часов с момента поступления письменной заявки в Управляющую организацию, кроме выходных и праздничных дней.

2.1.30.В случае невыполнения работ или непредставления услуг, предусмотренных планом работ и настоящим Договором не по вине Управляющей организации, согласовать с советом дома о новых сроках выполнения работ или оказания услуг.

2.1.31. Раскрывать информацию с учетом требований, установленных Постановлением Правительства РФ.

2.1.32. Использовать поступившие средства от Собственника и от возмездного использования общего имущества дома на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, а при необходимости - на снижение затрат за коммунальные услуги на общедомовые нужды.

2.1.33. Осуществлять техническое обслуживание помещения Собственника с выполнением следующих видов работ (стоимость выполнения работ входит в оплату за техническое обслуживание, и выполняются из материалов заказчика):

- устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, произошедших не по вине собственника;

- наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией не прогревов, воздушных пробок, промывка трубопроводов и нагревательных приборов, регулировка запорной арматуры при запуске системы отопления в начале отопительного сезона;

- ликвидация последствий протечек и других нарушений, произошедших не по вине собственника при аварии на общедомовых инженерных сетях (в т.ч. ремонт электропроводки в помещении собственника и т.п.).

**2.2. Управляющая организация вправе:**

2.2.1. Требовать от Собственника внесения платы за жилищные и коммунальные услуги в установленные сроки и в полном объеме, а также в случаях, установленных законом или настоящим Договором – уплаты неустоек.

2.2.2. Принимать меры по взысканию задолженности по оплате за жилищные и коммунальные услуги, в том числе путем переуступки права ресурсоснабжающим организациями по взысканию задолженности за коммунальные услуги, а также направлять Собственникам предупреждения и уведомления о приостановлении коммунальной услуги, размещать информацию о суммах задолженности на досках объявлений с указанием номера квартиры должника.

2.2.3. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, причиненных Управляющей организации, другим собственникам или третьим лицам по его вине и (или) членов его семьи, а также других, проживающих совместно с ними граждан.

2.2.4. Оказывать помощь совету дома в подготовке и проведении общих собраний Собственников многоквартирного дома в установленном Правительством РФ порядке, вносить предложения Собственнику о необходимости проведения внеочередного общего собрания, принимать участие в общих собраниях Собственников (без права голосования).

2.2.5. На основании решения общего собрания Собственников привлекать инвестиции в виде капитальных вложений в общее имущество многоквартирного дома.

2.2.6. На основании решения собрания Собственников заключать договоры на использование общего имущества в многоквартирном доме иными лицами (в т.ч. на размещенное в доме оборудование: интернет, кабельное, рекламы, предоставление в пользование и т.д.).

2.2.7. Принимать соответствующие меры к юридическим и физическим лицам (в том числе владельцам кабельных сетей, интернета, рекламным агентами т.п.), использующие незаконно (без договора) или ненадлежащим образом общее имущество многоквартирного дома.

2.2.8. По согласованию с советом дома определять способы исполнения обязанностей по настоящему Договору, устанавливать порядок, очередность и сроки оказания услуг(работ) в зависимости от фактического состояния общего имущества дома после проведения осмотра его технического состояния, поступивших обращений от Собственников помещений в пределах средств, поступивших на содержание и текущий ремонт.

2.2.9. Управляющая организация вправе привлекать подрядные организации для установки общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов при условии исправного состояния инженерных сетей, обеспечив надлежащее их содержание, техническое обслуживание, поверку в установленные законом сроки и за счет средств, поступающих на капитальный ремонт многоквартирного дома в рамках исполнения жилищного законодательства РФ.

2.2.10.Осуществлять ежемесячное снятие показаний индивидуальных приборов учета электрической энергии с одновременным снятием показаний общедомовых приборов учета.

2.2.11. Приостанавливать или прекращать предоставление коммунальных услуг в случае просрочки Собственником оплаты за оказанные услуги в порядке, установленном Правительством РФ.

2.2.12. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое ими жилое (нежилое) помещение представителей Управляющей организации, работников аварийных служб для осмотра технического и санитарного состояния оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

2.2.13. Оказывать платные услуги Собственникам помещений по их заявкам и за дополнительную плату по утвержденному Управляющей организацией прейскуранту цен. При этом вызов специалистов Управляющей организации по заявке Собственника для осмотра и определения видов работ осуществляется на платной основе.

2.2.14. При отсутствии у Собственника индивидуальных приборов учета, устанавливать количество фактически проживающих лиц в жилых помещениях Собственника с составлением соответствующих актов для начисления платы за коммунальные услуги по нормативу потребления в соответствии с действующими нормативными правовыми актами РФ.

2.2.15. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством и нормативными правовыми актами РФ, а также нормативными правовыми актами органов государственной власти и местного самоуправления по согласованию с советом дома.

**2.3. Собственник обязан:**

2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

2.3.2. Бережно относиться к общему имуществу дома (включая балконные плиты, металлические конструкции, инженерные коммуникации и т.д.), не допуская его разрушения, а также к объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме и возможности периодического технического осмотра, в т.ч. расположенных в внутри квартиры собственника. Без согласования с управляющей компанией запрещается наглухо закрывать стояки центрального отопления, холодного и горячего водоснабжения и канализации.

2.3.3. Использовать помещение по его назначению, поддерживать его в надлежащем техническом и санитарном состоянии, производить за свой счет ремонт, замену санитарно-технического оборудования, находящегося внутри помещения и не входящего в состав общего имущества.

2.3.4.Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки, чердаки и запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши и другие места общего пользования. Не допускать складирование бытовых отходов и крупногабаритного мусора около мусороприемных камер.

2.3.5**.** Соблюдать права и законные интересы соседей, соблюдать тишину в ночное время.

2.3.6. Не создавать препятствий ненадлежащей парковкой личного автотранспорта вывозу контейнеров с ТБО, проезду спецтехники (мусоровоза, пожарной, медицинской и т.д.), движению другого транспорта, а также проходу жителей к подъездам многоэтажного дома.

2.3.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не хранить в принадлежащем помещении и в местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные. Запрещается курение, распитие алкогольных и слабоалкогольных напитков, употребление наркотических средств в местах общего пользования многоквартирного дома.

2.3.8.Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки; не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие бытовые и строительные отходы, соблюдать правила пользования системой канализации (не спускать бытовые отходы, тряпки, строительный мусор и т.д.).

2.3.9. Не производить работы на инженерных сетях дома, отнесенных к общему имуществу, без согласования с Управляющей организацией. Не допускать установку самодельных предохранительных устройств.

2.3.10. Не использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению.

2.3.11. Самовольно не присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход общедомовых или индивидуальных приборов учета, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом и технический паспорт жилого (нежилого) помещения.

2.3.12. Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов, а также превышающие технологические возможности внутридомовой электрической сети без согласования с Управляющей организацией.

2.3.13. Обеспечить беспрепятственный доступ к составу общего имущества, находящемуся внутри жилого (нежилого) помещения своими силами и за свой счет, а также к общему имуществу, доступ к которому возможен только через жилое помещение Собственника.

2.3.14. При проведении перепланировки и переустройства принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами органов местного самоуправления.

2.3.15.Своевременно сообщать Управляющей организации о фактах причинения ущерба имуществу собственников и третьих лиц путем подачи заявления для составления акта.

2.3.16. Допускать в согласованные сроки в помещение Собственника представителей Управляющей организации, включая работников предприятий и организаций для проведения профилактических работ, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля, а для устранения аварий - в любое время.

2.3.17. При обнаружении неисправностей внутриквартирного оборудования или общего имущества дома немедленно сообщать о них Управляющей организации или по указанному Управляющей организацией телефону в аварийно-диспетчерскую службу, а при наличии возможности – принимать все возможные меры по устранению неисправностей.

2.3.18. Обеспечить готовность внутриквартирного оборудования, не являющегося общим имуществом многоквартирного дома, к предоставлению коммунальных услуг.

2.3.19. При временном или длительном отсутствии (болезнь, отпуск, командировка и т.д.) предоставить Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение на случай устранения аварийных ситуаций (залив, пожар). В случае непредставления такой информации возместить причиненный ущерб (убытки) общему имуществу дома, а также имуществу собственников и третьих лиц.

2.3.20.Предоставить Управляющей организации для обеспечения исполнения настоящего Договора копии необходимых документов (свидетельства о госрегистрации права собственности, договор найма, аренды и т.п.), а также паспортные данные, семейное положение, сведения о наличии льгот, сведения о проживающих в помещении лицах данные.

2.3.21.Уведомлять Управляющую организацию в следующих случаях:

- изменения числа проживающих, в том числе в качестве временных проживающих граждан в жилых помещениях - **в течение 5 рабочих дней** с даты, произошедших изменений;

- изменений в предоставлении льгот, согласно действующему законодательству;

- изменений в технических характеристиках помещений (квартир), установки приборов учета на предоставляемые жилищно-коммунальные услуги **в течение 3-х рабочих дней** с даты, произошедших изменений;

- передачи в пользование, сдачи в наем, аренду жилого (нежилого) помещения третьим лицам, а также смены Собственника жилого помещения в многоквартирном доме, путем направления в Управляющую организацию копии свидетельства регистрации права собственности, договора найма, купли-продажи, аренды на жилое помещение и оригинал для их сверки, а также другие документы, необходимые для реализации настоящего Договора **не позднее 3-х рабочих дней** с даты, произошедших изменений.

2.3.22. Предоставлять показания индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов (при их наличии) путем занесения данных в платежный документ ежемесячно с 10 по 25 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

2.3.23. Самостоятельно, а также через представителей совета многоквартирного дома осуществлять контроль за исполнением настоящего договора, рассматривать и вносить изменения и дополнения в перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома, не предусмотренные настоящим Договором в пределах поступивших средств на содержание и текущий ремонт многоквартирного дома путем подачи письменного заявления.

2.3.24. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении лиц, либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных лиц с условиями настоящего Договора.

2.3.25. Своевременно устанавливать индивидуальные приборы учета на горячее и холодное водоснабжение, электро и газоснабжение, содержать их в надлежащем состоянии с обязательной поверкой в установленные законом сроки.

2.3.26.Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

**2.4. Собственник вправе:**

2.4.1. Требовать своевременного и качественного выполнения Управляющей организацией предусмотренных настоящим договором работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, получать в необходимых объемах и надлежащего качества коммунальные услуги.

2.4.2. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии своих расчетов по оплате за жилищные и коммунальные услуги.

2.4.3. Требовать от Управляющей организации составление актов, устанавливающих факты неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору и третьих лиц.

2.4.4. Требовать от Управляющей организации изменения размера платы за ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора в порядке, установленном Правительством РФ, а также перерасчета за период временного отсутствия Собственника в жилом помещении.

2.4.5. Требовать от Управляющей организации уплаты неустойки, возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью, имуществу Собственника или общему имуществу многоквартирного дома в порядке и случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами РФ и настоящим Договором.

2.4.6. Требовать от Управляющей организации устранения выявленных дефектов и неисправностей при ремонте общего имущества дома.

2.4.7. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору(в т.ч. через уполномоченный общим собранием собственников совет дома), а также путем заслушивания на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома ежегодного отчета.

2.4.8. Вносить предложения о рассмотрении вопросов изменения настоящего Договора или его расторжения на общее собрание собственников помещений многоквартирного дома.

2.4.9. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством и нормативными правовыми актами РФ.

**3.ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

Окончание срока действия (или прекращения) настоящего договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

Любая сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором, несет 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.

**3.1. Ответственность Управляющей организации:**

3.1.1. За неисполнение, или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Управляющая организация несет ответственность, в т.ч. по возмещению ущерба, в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.2. Управляющая организация несет ответственность за причинивший вред общему имуществу многоквартирного дома, а так же имуществу и здоровью других Собственников и третьих лиц в соответствии с законодательством РФ.

3.1.3. Управляющая организация не несет ответственности за невыполнение работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, предусмотренные в Приложении № 3 к настоящему Договору в связи с отсутствием финансирования от Собственников помещений в полном объеме.

3.1.4. Управляющая организация не несет ответственности в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц, в случае если она приняла все необходимые меры по обеспечению сохранности общего имущества в соответствии с настоящим Договором. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц, а в случае если не будет установлено виновное лицо - за счет средств Собственников из статьи содержание и текущий ремонт.

3.1.5.Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам прежней управляющей организации (компании, ТСЖ) и по обязательствам Собственника перед поставщиками жилищно-коммунальных услуг, возникшим до заключения настоящего договора.

**3.2. Ответственность Собственников:**

3.2.1. В случае невнесения в установленный настоящим Договором срок платы за жилое помещение и коммунальные услуги без уважительных причин (болезнь и т.п.) и предоставления подтверждающих документов Собственник уплачивает Управляющей организации пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации (ст. 155, п. 14 «одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ» от суммы долга за каждый день просрочки платежа).

3.2.2.В случае уклонения Собственника от уплаты за жилищно-коммунальные услуги без уважительных причин (если не будут представлены соответствующие подтверждающие документы), Управляющая организация, после письменного уведомления Собственника вправе ограничивать, приостановить предоставление коммунальных услуг в порядке, установленном Правительством РФ.

3.2.3. Собственник, причинивший вред общему имуществу в многоквартирном доме (в т.ч. ненадлежащей эксплуатацией общего имущества в квартире собственника, приводящей к порче и (или) аварийному состоянию), а так же имуществу и здоровью других Собственников и третьих лиц несет ответственность в соответствии с законодательством РФ.

3.2.4. Собственник, не обеспечивший допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования (в т.ч. стояков центрального отопления, холодного и горячего водоснабжения и канализации), профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией, другими Собственниками, членами их семей и третьими лицами в соответствии с действующими нормативными правовыми актами РФ.

3.2.5. При выявлении факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке и невнесения за них платы за коммунальные услуги при отсутствии индивидуальных приборов учета, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника в установленном порядке, вправе взыскать с него понесенные убытки и сообщить соответствующим органам государственной власти.

3.2.6. Собственник несет ответственность перед другими собственниками помещений и Управляющей организации за понесенные убытки, в том числе за неуплату в полном объеме за жилищные, коммунальные услуги, другие противозаконные действия, связанные с отключением многоквартирного дома от подачи газа, тепла, электроэнергии, горячей и холодной воды, лифта и т.п.

3.2.8. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности, санитарных норм и правил; прав и законных интересов других собственников многоквартирного дома и иных норм и правил, установленных нормативными правовыми актами РФ, органов государственной и муниципальной власти.

**4. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ И ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ПОМЕЩЕНИЙ**

4.1. По настоящему договору Собственник вносит плату за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги, в том числе:

1) плату за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги, включающую плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, газоснабжение- по прямым договорам.

4.2. Размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется (или может быть изменен) на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей организацией и устанавливается на срок не менее чем один календарный год. При этом за услуги по управлению многоквартирным домом (т.е. расходы на управление) Управляющая организация вправе использовать не более 25% (двадцати пяти процентов) от суммы, начисленной по статье «Содержание и текущий ремонт» в месяц.

4.3. В случае если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании в установленном действующим законодательстве порядке не определили размер платы за жилое помещение, то данный размер определяется, согласно установленному органом местного самоуправления размеру для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда.

4.4.Размер платы за коммунальные услуги(в том числе потребляемые на общедомовые нужды) рассчитывается по тарифам исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в соответствии с действующим законодательством.

4.5. За предоставление ненадлежащего качества коммунальных услуг и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за предоставление ненадлежащего качества услуг и работ по

управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме изменение размера платы за данные услуги (работы) определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

4.6. Расчетный период для перечисления оплаты за жилищные и коммунальные услуги по настоящему Договору установлен как один календарный месяц.

4.7. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Собственником ежемесячно до 25числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Платежный документ направляется Собственнику через почтовые ящики, установленные в многоквартирном доме ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.8.При неполучении платежного документа, или неправильном начислении платежей за жилое помещение и коммунальные услуги Собственник обязан обратиться к Управляющей организации в сроки, указанные в п.4.7. настоящей статьи .

4.9. Неиспользование Собственником помещения не является основанием невнесения платы по настоящему договору, рассчитываемого исходя из площади занимаемого помещения. При временном отсутствии Собственника помещений

внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия собственников при наличии подтверждающих документов.

4.10. Дополнительные виды работ и услуг, необходимые для надлежащего содержания и текущего ремонта общего имущества дома, не указанные в Приложении № 3 к настоящему Договору, осуществляются по согласованию с советом дома в пределах имеющихся средств у многоквартирного дома и дополнительной оплате не подлежат.

4.11. При наличии задолженности по оплате за отдельные виды жилищных и коммунальных услуг, внесенная плата за содержание и текущий ремонт, коммунальные и иные услуги Собственник погашает задолженность согласно очередности ее возникновения. В случае если Собственник не полностью оплатил за отдельные виды коммунальных или жилищных услуг, указанных в платежных документах, уплаченная сумма засчитывается Управляющей организацией пропорционально начисленной сумме по каждому виду услуг.

**5 ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ**

5.1. В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с Жилищным кодексом РФ к компетенции общего собрания собственников помещений, организация общего собрания по инициативе совета дома осуществляется в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ, Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства РФ от15.05.2013 № 416. При этом экономически обоснованные расходы на проведение такого собрания осуществляются из статьи « содержание и текущий ремонт».

5.2 Организацию внеочередного общего собрания по инициативе собственника несет Собственник помещения – инициатор его созыва.

**6. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ**

6.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору осуществляется в соответствии с действующим законодательством, а также советом дома, избранным по решению общего собрания собственников помещений, путем:

- получения ежеквартального письменного отчета о выполнении условий договора управления многоквартирным домом до 25 числа после окончания отчетного периода, по итогам года -не позднее 01 марта года следующего за отчетным периодом по форме, определенной в приложении № 4 к договору управления путем их размещения на информационных стендах в многоквартирном доме, а также на сайте управляющей организации;

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

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

- получения информации о произведенных расчетах с ресурсоснабжающими организациями за оплаченные собственниками коммунальные услуги (горячее и холодное водоснабжение, отопление, электроэнергию и т.д.);

- заслушивания на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома ежегодного отчета о выполнении условий договора управления многоквартирным домом;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников с участием Управляющей организации для принятия решений по фактам выявленных нарушений.

- получения иной информации, предусмотренной действующими нормативными правовыми актами РФ, органов государственной власти и местного самоуправления.

**7. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Срок действия настоящего договора составляет один год. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

7.2. Расторжение настоящего Договора до истечения срока его действия осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством РФ.

7.3. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом.

**7.4.** Собственник муниципального имущества переуступает Управляющей организации право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Собственника- нанимателями, в части своевременной и полной оплаты услуг и работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также оплаты коммунальных услуг.

**8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

8.1. Настоящий договор определяет полный объем договоренностей между Управляющей организацией и Собственниками помещений многоквартирного дома.

8.2. Все вопросы, не урегулированные в настоящем Договоре, решаются в соответствии с действующим законодательством.

8.3.Споры и разногласия, возникающие между сторонами при заключении, исполнении либо расторжении настоящего Договора, разрешаются сторонами путем проведения переговоров, а в случае недостижения соглашения - передаются на разрешение в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть составлены в письменной форме, согласованы с советом дома и подписаны сторонами.

8.5. В случае если какие-либо пункты настоящего Договора будут признаны недействительными и не подлежащими исполнению, это решение не должно отражаться на оценке обоснованности, законности, применимости остальных пунктов настоящего Договора.

8.6. Все информационные уведомления собственников(в т.ч. письменные отчеты о выполнении условий договора управления и т.п.), предусмотренные настоящим Договором, могут осуществляться путем размещения объявления в общедоступных местах, а также предоставлены в письменной форме совету дома в установленные настоящим договором сроки. Любое требование, уведомление или иное сообщение (обращение), направляемое Управляющей организации и Собственниками друг другу по настоящему Договору, считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату лично, посыльным, заказным письмом или телефонограммой.

8.7. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

8.8. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

- Приложение № 1 -Состав общего имущества помещений в многоквартирном доме;

- Приложение № 2 -Границы эксплуатационной ответственности;

- Приложение № 3 - Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

**-** Приложение № 4 - Форма отчетности Управляющей организации.

**9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**Управляющая организация: Собственник:**

**ООО «УК Уютный Дом»:**

**Адрес местонахождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**241050, г. Брянск, ул. Ромашина,**

**д.38,ком. 144, тел.308-416 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

(Ф.И.О. собственника и его подпись)

**ОГРН 1133256008192 ОКАТО 15401000000 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**ИНН 3257005285 КПП 325701001**

**р/с 40702810500047103651 в филиале ГПБ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**(ОАО) в г.Туле**

**к/с 30101810700000000716 БИК 047003716**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Генеральный директор**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / В.Е Скачкова**  (Наименование документа, подтверждающего право собственности на жилое /нежилое помещение: № документа, дата выдачи **)**

**Приложение № 1**

к договору управления

многоквартирным домом

№ б/н от « » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_\_г.

**Состав общего имущества многоквартирного дома № \_\_\_\_\_, корпус \_\_\_\_\_, ул.(пер.)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, г. Брянска**

1.В состав общего имущества включаются:

1. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир в многоквартирном доме, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифтовые машинные отделения, шахты (при наличии), слесарные и иные нежилые помещения; мусороприемные камеры, коридоры, щитовые, технические чердаки и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме, инженерное оборудование.

2. Крыши.

3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты и иные ограждающие несущие конструкции).

4. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая внутреннюю наружную отделку, окна и двери помещений общего пользования, входные двери, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).

5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование (включая, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры), а также лифты, мусоропроводы и другое оборудование.

6. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

7. 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, общедомовых приборов учета холодной и горячей воды( при наличии), первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

8. 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.

9. Внутридомовая инженерная система газоснабжения.

10.Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии ( при наличии), а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

11. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, общедомовых приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования; электрических установок систем дымоудаления, пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы эксплуатационной ответственности до индивидуальных приборов учета электрической энергии.

**Управляющая организация: Собственник:**

**ООО «УК Уютный Дом»**

**Генеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_В.Е.Скачкова \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

(Ф.И.О собственника,подпись)

**Приложение № 2**

к договору управления многоквартирным домом

№ б/н от « » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_\_г.

**Границы эксплуатационной ответственности**

|  |  |
| --- | --- |
| **Границы ответственности Управляющей**  **компании** | **Границы ответственности Собственника**  **помещения** |
| 1 | 2 |
| Стояки горячего и холодного водоснабжения, ответвления от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков. При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках. | Ответвления от стояков горячего и холодного водоснабжения после запорно-регулирующей арматуры, сантехническое оборудование в квартире |
| Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства (за исключением квартирных счетчиков), отключающие устройства на квартиру. | Внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитах, включая квартирные электросчетчики. |
| Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами тройниками. | Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба или тройника общего стояка. |
| Система отопления включается в общее имущество МКД , согласно п.10 Приложения № 1 к настоящему Договору |  |

**УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ: СОБСТВЕННИК:**

**ООО «УК Уютный Дом»**

**Генеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_В.Е.Скачкова \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

(Ф.И.О. собственника, подпись)

**Приложение № 3**

к договору управления многоквартирным домом

№ б/н/ от « » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_\_г

**Перечень**

**работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном**

**доме № \_\_\_, корп.\_\_\_\_ по ул.(пер.) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, г. Брянска**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Состав общего имущества МКД** | **Перечень работ (услуг) по содержанию состава общего имущества в МКД** | | **Периодичность**  **и сроки выполнения** | | **Примечание** | |
| 1 | 2 | | 3 | | 4 | |
| **Содержание и текущий ремонт в многоквартирном доме** | | | | | | |
| **1.Техническое обслуживание и ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома** | | | | | | |
| **1.1.Крыша и водосточные системы** | Провести обследование состояния крыши с выявлением возможных мест протечки с частичной заменой участков кровель; ремонт, примыканий, парапетов (при наличии), проверка молниезащитных устройств, заземления и другого оборудования, расположенного на крыше; выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, слуховых окон, выходов на крыши, проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке (при наличии) и другие работы, необходимые для надлежащего содержания крыши..Отремонтировать водоотводящие устройства на крыше: устранить протекания в местах сопряжения водоприемных воронок с кровлей и на стыках водосточного стояка на лестничных клетках; при необходимости оборудовать водоприемные воронки защитными решетками или колпаками во избежание попадания мусора в водосточную систему. | | Плановые осмотры 2 раза в год, в т.ч. при подготовке дома к осенне-зимнему сезону, с составлением плана работ. Внеплановые осмотры - по мере необходимости с устранением выявленных недостатков в установленные сроки | |  | |
| **1.2. Ограждающие несущие конструкции (включая несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, фундаменты, окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты, пол, лестницы и иные ограждающие несущие конструкции и фасады дома).** | Выявление (в т.ч. по заявкам жильцов) нарушения теплозащитных свойств стен, межпанельных швов, выявление повреждений в кладке, трещин в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и коррозии арматуры. Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением признаков неравномерных осадок фундаментов, пола; проверка состояния систем водоотвода. Отремонтировать входы в подвал и установить козырьки во избежание попадания воды в техподполье, при необходимости ремонт отмостки, ремонт или замена оконных и дверных проемов, с восстановлением плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины);выявление нарушений и эксплуатационных качеств элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках, ж/б плитах и другие виды работ, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций, выявленные при осмотре. | | Плановые осмотры 2 раза в год, в т.ч. при подготовке дома к осенне-зимнему сезону, с составлением плана работ, в т.ч. по заявке жильцов. При необходимости устранение недостатков в установленные сроки. | |  | |
| **1.3. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир в многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, щитовые, технические чердаки и подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме.** | Проверка состояния внутренней отделки на лестничных площадках, в щитовых и иных помещениях; мусороприемных камерах; коридорах, чердаках в которых имеются инженерное оборудование и коммуникации; ремонт или замена отдельных участков полов и их покрытий. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений, в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов.  Дезинсекция и дератизация подвальных помещений | | Плановые осмотры. Устранение выявленных недостатков, согласно плану работ  По плану работ или при необходимости | |  | |
| **2.Техническое обслуживание и ремонт внутридомового инженерного оборудования**  **многоквартирного дома** | | | | | | |
| **2.1.Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, отоплеиия, водоотведения состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков указанных отключающих устройств, 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, расположен-ного на этих сетях.** | Сезонные осмотры системы водоснабжения, отопления и водоотведения, проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов (при наличии), общедомовых приборов учета (при наличии), водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме. Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров водоснабжения и герметичности; восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации и другие виды работ, необходимые для надлежащего содержания системы водоснабжения, отопления. При подготовке дома к отопительному сезону -испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки); удаление воздуха из системы отопления; промывка  централизованных систем теплоснабжения. Контроль состояния и восстановление элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации т.д. | | Осмотры сезонные 2 раза в год,  При необходимости- незамедлительное восстановление работоспособности (ремонт или замена) инженерных сетей, запорной арматуры.  Осмотр инженерных сетей, относящихся к общему имуществу дома и расположенных в квартире – по заявке собственника и по мере необходимости (в сроки, установленные планами работ организации по обслуживанию жилищного фонда). | |  | |
| **2.2. Системы внутридомового дымоудаления и вентиляции** | Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем, устранение засоров в каналах и т.п.. | По плану работ.  При выявлении повреждений и нарушений - незамедлительное проведение восстановительных работ. | |  | |
| **2.3. Газовое оборудование** | Техническое обслуживание внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов, ремонта систем контроля загазованности помещений; при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - незамедлительная организация проведения работ по их устранению специализированными предприятиями. | Техническое обслуживание газовых сетей. При выявлении повреждений и нарушений , в т.ч. по заявке жильцов– незамедлительное проведение восстановительных работ специализирован-ной организацией. | |  | |
| **2.4.Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно – распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, общедомовых приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, запирающихся устройств дверей подъездов, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, квартир-ных приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудо-вания, расположенного на этих сетях.** | Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок, систем дымоудаления, лифтов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей. Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования, замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения. Эксплуатация, техническое обслуживание, а при необходимости- ремонт общедомовых приборов учета, поверка их в установленные сроки. Ежемесячное снятие показаний индивидуальных приборов учета электроэнергии.  Приведение в надлежащее состояние все внутридомовые электрические сети: на каждой лестничной клетке подъезда восстановить освещение, в т.ч. на площадках около лифтов, около машинных отделений; заменить неисправные патроны и выключатели на лестничных клетках ;привести в надлежащее состояние электропроводку и др.работы на системе электроснабжения. | По плану работ.  При выявлении повреждений и нарушений - незамедлительное проведение восстановительных работ. | |  | |
| **3. Прочие услуги (работы) по содержанию и текущему ремонту общего имущества**  **многоквартирного дома, в т.ч.:** | | | | | | |
| **3.1 Услуги по обслуживанию лифтов** | Обеспечение содержания лифтов в исправном состоянии путем выполнения работ, состоящих из периодических осмотров, текущих ремонтов, аварийно-технического обслуживания и эксплуатации лифтов в сроки и в объеме, в соответствии с эксплуатационной документацией заводов-изготовителей и иной нормативно-технической документацией по техническому обслуживанию лифтового оборудования. Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта ; обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифтов ;санитарная уборка кабин лифтов, машинных отделений. | Ежедневно, круглосуточно | | Согласно договора-подряда | |
|  |
| **3.2.Техническое освидетельствование и страхование лифтового оборудования** | Обследование технического освидетельствования состояния лифтов в соответствии с требованиями действующих нормативных актов РФ. Страхование лифтов | По плану | |  | |
| **3.3. Услуги по обслуживанию мусоропровода, вывозу и утилизации ТБО и крупногабаритного мусора, по благоустрой-ству и содержанию придомовой территории** |  |  | |  | |
| Вывоз и утилизация ТБО  Вывоз крупногабаритного мусора | ежемесячно, 3 раза в неделю  По мере необходимости | |  | |
| Профилактический осмотр мусорокамер, загрузочных клапанов, стволов мусоропровода | 2 раза в месяц | |  | |
| Уборка мусороприемных камер и прилегающей территории | ежедневно | |  | |
| Дезинсекция и дератизация | по плану и при необходимости | |  | |
| Организация сбора бытовых отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов. | по графику | |  | |
| Уборка около мусорокамер, очистка урн от мусора. | 6 раз в неделю | |  | |
| Уборка от снега и наледи с тротуаров и проходов, площадки перед входом в подъезд. | 6 раз в неделю, в зимний период по мере необходимости | |  | |
| Очистка металлической решетки и приямка, транспортировка  противогололедной смеси и  посыпка территории . | 6 раз в неделю и по мере необходимости | |  | |
| Подметание придомовой территории уборка мусора с газонов и загрузка в мусоросборные контейнеры | 6 раз в неделю в теплый период | |  | |
| Сезонное выкашивание газонов и сгребание травы, удаление поросли на придомовой территории. | Через 10-15 дней или по мере необходимости | |  | |
| Закрытие и раскрытие приямков  Установка и окраска урн , лавочек | два раза в год  один раз в год | |  | |
| Окраска ограждений ( оград) | один раз в год | |  | |
| **3.4. Услуги по содержанию лестничных клеток, площадок и иных помещений, входящих в состав общего имущества дома** | Влажное подметание лестничных площадок и маршей, нижних 2-х этажей  Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа и мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов  Мытье лестничных площадок и маршей  Мытье окон, влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, подоконников, отопительных приборов, поручней, перил, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, почтовых ящиков и т.п. | 5 раз в неделю  1 раз в неделю  1 раз в месяц  1 раз в год - в весенне-летний период и по мере необходимости | |  | |
|  |
| **3.5. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности** | Осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения (при наличии). Проведение мероприятий по обеспечению пожарной безопасности в МКД | По плану работ | |  | |
| **4.Аварийное обслуживание: Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме,**  **выполнения заявок населения** | | | | | |
| **4.1. Горячее и холодное водоснабжение, канализация** | Ликвидация засоров канализации на внутридомовых системах, включая выпуска до первых колодцев, устранение засоров канализации в жилых и не жилых помещениях, произошедших не по вине жителей; устранение неисправностей на общедомовых сетях с обеспечением восстановления работоспособности, включая жилые помещения | круглосуточно, по мере возникновения неисправностей , в .ч. по заявке населения | |  | |
| **4.2. Центральное отопление** | Устранение неисправностей на общедомовых сетях с обеспечением восстановления работоспособности | круглосуточно, по мере возникновения неисправностей, в .ч. по заявке населения | |  | |
| **4.3. Электроснабжение** | Замена (восстановление) неисправных участков внутридомовой электрической сети (до ввода в жилые помещения) Замена предохранителей, автоматических выключателей и другого оборудования на домовых вводно- распредели-тельных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах | круглосуточно, по мере возникновения неисправностей , в .ч. по заявке населения | |  | |
| **4.4. Газоснабжение** | Устранение утечки газа | По мере необходимости в .ч. по заявке населения специализи-рованным предприятием | |  | |
| **5.Услуги по управлению**  **многоквартирным домом** | Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД с подрядными организациями, осуществление контроля качества выполненных работ; заключение договоров на холодное и горячее водоснабжение, газоснабжение, отопление, водоотведение; контроль за техническим состоянием, эксплуатацией и надлежащим содержанием общего имущества дома; планирование и контроль за объемами и качеством выполненных работ и услуг работниками предприятия и подрядными организациями; обеспечение регистрационного учета собственников помещений, зарплата инженерно-техническим работникам (руководителя, бухгалтера, паспортной и диспетчерской службы, мастера и других работников), хранение и ведение технической документации на многоквартирный дом; выдача собственникам помещений различных справок; уплата налогов, услуги банка, аренда помещений, административно-хозяйственные расходы, и прочие расходы на управление и т.п. |  | |  | |
|  |
| 6. Услуги РИРЦ (распечатка и доставка квитанций об оплате за ЖКУ) |  |  | |  | |

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| |  | | --- | | **Примечание:**  1.Денежные средства за содержание лифта, мусоропровода и прочих услуг оплачивается собственником только при наличии данного оборудования и (или)услуги на доме.  2.Внесение изменений и дополнений в Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД осуществляется Управляющей организацией совместно с советом дома по результатам осмотра (в т.ч. внепланового осмотра) общего имущества дома с учетом конструктивных особенностей, состава имущества, степени физического износа, технического состояния, а также с учетом обращений Собственников помещений в пределах средств, поступивших на содержание и текущий ремонт многоквартирного дома. | | **УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ: СОБСТВЕННИК:**  **ООО «УК Уютный Дом» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Генеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_В.Е.Скачкова** (Ф.И.О. собственника, подпись) |  | | |  |
|  | |

Приложение № 4

к договору управления

многоквартирным домом

№ б/н/ от « » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_г.

**Отчет**

**Управляющей организации ООО «Управляющая компания Уютный Дом»**

**о выполненных работах и предоставленных услугах по многоквартирному дому по адресу: г. Брянск,**

**ул.(пер.) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. № \_\_\_\_, корп. \_\_\_\_\_, за\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_год**

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование** | **Обслуживаемый объем** |
| Общая площадь жилых помещений, м2 |  |
| Общая площадь нежилых помещений, м2 |  |
| Площадь лестничных клеток, м2 |  |
| Площадь придомовой территории, м2 |  |
| Количество проживающих в доме человек |  |
| Тариф за содержание и текущий ремонт помещения – рублей в месяц |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Содержание и текущий ремонт, руб.** | **Капиталь**  **ный ремонт, руб.** | **Всего, руб.** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| **Начислено по ст. « содержание и текущий ремонт»** |  |  |  |
| **Оплачено собственниками жилых помещений** |  |  |  |
| **Задолженность по оплате собственниками** |  |  |  |
| **Получено доходов от использования общего имущества дома** |  |  |  |
| **Затраты - всего, в том числе**: |  |  |  |
| Содержание и ТО лифтов |  |  |  |
| Страховка лифтов |  |  |  |
| Освидетельствование лифтов |  |  |  |
| Вывоз и утилизация ТБО и крупногабаритного мусора |  |  |  |
| ТО газовых сетей |  |  |  |
| **Затраты на санитарное содержание мест общего пользования и придомовой территории дома** ( с отчислениями на соцнужды**) –всего, в т.ч.** |  |  |  |
| Затраты на содержание дворника (с отчислениями на соцнужды) |  |  |  |
| Затраты на содержание уборщика мусорокамер (с отчислениями на соцнужды) |  |  |  |
| Затраты на содержание уборщицы ( с отчислениями на соцнужды) |  |  |  |
| **Услуги РИРЦ** |  |  |  |
| **Затраты на приобретение материалов** |  |  |  |
| **Затраты на заработную плату рабочим текущего ремонта** (**с** отчислениями на соцнужды) |  |  |  |
| **Прочие затраты по договорам подряда** |  |  |  |
| **Расходы на управление** |  |  |  |
| **Остаток неиспользованных средств** |  |  |  |

**Управляющая организация: Собственник:**

**ООО «УК Уютный Дом»**

**Генеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/В.Е.Скачкова \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

(Ф.И.О собственника, подпись)